



Roompot.

Beach Resort Kamperland

Ontwikkelingsvisie | in opdracht van Roompot | 20 September 2021

baljon

LANDSCHAPS

ARCHITECTEN

1.1 opgave

Aan de Oosterschelde ligt ‘de camping’ waarmee het voor Roompot allemaal begon. Het kampeerterrein van weleer is de afgelopen ruim 55 jaar ontwikkeld tot een veelzijdig vakantiepark dat een breed publiek aanspreekt en bedient. Daarbij richt dit park zich allang niet meer alleen op de schoolvakanties, maar juist ook op weekend- en midweek verblijven. Van een camping met focus op de schoolvakanties heeft Roompot Kamperland zich dus ontwikkeld tot een jaarrond Beachresort.

Na de verhuizing medio 2019 van het hoofdkantoor van Roompot naar Goes staat nu een grote hoeveelheid aan kantoorruimte leeg en zijn vele parkeerplaatsen niet meer in gebruik. In combinatie met de ouderdom van het park (waaronder het zwembad van bijna 40 jaar oud), de versnipperde bebouwing en de wijzigende wensen en verwachtingen van recreanten, is dit h t logische moment om het park met een kwaliteitsslag toekomstbestendig te maken.

En het gaat dan niet alleen om een facelift, maar om het herzien van de totale structuur via een fundamentele transformatie. Hierbij wordt gestreefd naar geheel nieuwe centrumvoorzieningen (inclusief overdekt zwembad), verbetering van de belevingskwaliteit, nadrukkelijke aandacht voor duurzaamheid, en een groter deel van de accommodaties die geschikt zijn voor jaarrond exploitatie. Tegelijk omarmt Roompot wel het brede publiek (van beperkte tot royale 'beurs') dat zij momenteel bedient en zet zij daarom in op behoud van een brede differentiatie aan accommodaties alsmede, in afgeslankte vorm, behoud van een camping.

Onderdeel van een zodanige kwaliteitsslag is veelal een ruimtelijkere opzet per eenheid/accommodatie. Kenmerkend voor het huidige park is het grote aantal van circa 550 jaarplaatsen: gasten die bij Roompot op basis van een jaarlijks opzegbaar contract een plaats huren, daar hun stacaravan op plaatsen en zelf hun gehuurde perceel aanleggen en onderhouden. Bij een herstructurering worden deze jaarcontracten door de eigenaar/exploitant veelal opgezegd om zodoende de ruimte te creëren voor een beoogde kwaliteitsslag.

In dit geval heeft Roompot echter de mogelijkheid gekregen om de naastgelegen agrarisch percelen te verwerven, waardoor het gehele met de witte stippellijn omgeven gebied (zie luchtfoto) ter beschikking staat. Het streven is het merendeel van dat nieuwe terrein in te richten voor huisvesting van de jaarplaatshouders. Via een vertegenwoordiging van de jaarplaatshouders is inmiddels uitgewerkt op welke (financiële) wijze deze herhuisvesting kan plaatsvinden.



1.2 locatie

De Provinciale Kustvisie, de Omgevingsvisie Noord-Beveland en de Oosterscheldevisie onderschrijven het belang van het investeren in de kwaliteit van de verblijfsrecreatieve complexen. De Omgevingsverordening Zeeland, biedt ruimte voor een uitbreiding van de terreinen waar dat nodig is om de gewenste kwaliteitsslag te kunnen realiseren. En ook de Provinciale Kustvisie (al valt deze locatie daar strikt genomen buiten) maakt een geografische uitbreiding expliciet mogelijk.

Voor de realisatie van het bovenstaande is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Deze Ontwikkelingsvisie is daarbij een belangrijke stap met als doel deze verder uit te werken en te concretiseren in een ontwerp bestemmingsplan.

De Omgevingsverordening Zeeland biedt ruimte voor een uitbreiding van het park als dat nodig is om de gewenste kwaliteitsslag te kunnen realiseren. Die kwaliteitsslag is gericht op wederzijdse relatie tussen park en omringende landschap. Dat betekent dat opzet van het park moet inspelen op de kenmerken van het Zeeuwse landschap. De Zeeuwse Delta ervaren vraagt om een interactie met de omgeving.

Het Sophiastrand biedt die bijzondere beleving van Oosterschelde. Het park ligt echter achter een hoge zeedijk geïsoleerd waardoor het strand en duinlandschap niet doorwerkt in het park. Anderzijds vormen de akkers van de polder een grote open ruimte die ook kenmerkend zijn. De overgang is ook hier abrupt door een gesloten beplantingssingel.

Wisselwerking tussen park en omringende landschap vraagt om doorzichten vanuit het park naar de omgeving. En ook om zicht van buiten naar binnen. Daarbij gaat het niet alleen om het doorzicht, maar ook om het naar binnen trekken van kenmerken van het landschap.



Oosterschelde dijk

1.3 beleid en uitgangspunten

Zeeuwse Kustvisie

In de Zeeuwse Kustvisie worden de uitgangspunten en strategieën voor de toekomstige ontwikkeling van de Zeeuwse kust beschreven. Het doel daarmee is om de Zeeuwse Kwaliteitskust te beschermen, versterken en waar nodig te herstellen. De Zeeuwse kustvisie is in 2018 vertaald naar het Omgevingsplan en de daarbij behorende Omgevingsverordening. De visie benoemt het belang van recreatiebedrijven voor de Zeeuwse economie. Echter zijn er ook maatschappelijke zorgen omtrent de toename van (recreatieve) bebouwing. Zo heeft de recreatieve bebouwing zich de laatste jaren steeds meer afgewend van de omgeving door (verplichte) aanleg van groensingels of wallen. Hierdoor consumeerden recreatieterreinen landschap, in plaats van nieuw landschap te creëren.

Om deze ontwikkeling tegen te gaan zet de provincie in op een verblijfsrecreatieve sector die zich richt op onderscheidende kwaliteiten, differentiatie en het versterken van de Zeeuwse identiteit. Accommodaties moeten meer geïntegreerd zijn met het (deels te creëren) kustlandschap, natuur en met de cultuur en economie van de Zeeuwse badplaatsen. De kwaliteitseisen voor recreatieve producten van de Zeeuwse Kwaliteitskust richten zich op vier punten:

- Ruimtelijke kwaliteit: kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven vindt plaats binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het bedrijf. Uitbreiding van oppervlakte en eenheden is mogelijk, mits voldaan wordt aan een aantal eisen.
- Economische haalbaarheid: de ontwikkeling vindt plaats op basis van een businessplan en voorziet in een centrale bedrijfsmatige exploitatie.
- Markt en onderscheidend vermogen van het concept: Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept.
- Sociaal maatschappelijke bijdrage: Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving.

Omgevingsplan Zeeland 2018

De Zeeuwse kustvisie vormt de basis voor het in 2018 opgestelde Omgevingsplan en de daarbij behorende Omgevingsverordening. Hierbij staan vier grote strategische opgaven centraal. Dit zijn een Duurzame en concurrerende economie, Klimaatbestendige en neutrale samenleving, Waardevolle leefomgeving en Toekomstbestendige bereikbare woon, werk- en verblijfsomgeving. Het Omgevingsplan staat ervoor om het leef-, verblijf- en vestigingsklimaat voor inwoners, toeristen en bedrijven te behouden en te versterken. Verduurzaming speelt daarbij een belangrijke rol. Niet alleen moet het gebruik van hernieuwbare energie een steeds grotere rol krijgen. Ook moet er meer ruimte komen voor structuurversterking en (digitale) innovatieve (in de vrijetijdssector).



Kustvisie; Beach Resort Kamperland valt er buiten, maar de transformatie volgt de doelstellingen.

Hiermee kan Zeeland als unieke bestemming sterker worden gepositioneerd en ontstaat tevens een win-win situatie: de natuur biedt toegevoegde waarde voor ondernemers in de vrijetijdseconomie en de toeristische bestedingen leveren een bijdrage aan behoud en zelfs versterking van de natuur. Om de potentie van Zeeland te benutten, wordt ingezet op het stimuleren van herstructurering, kwaliteitsverbetering, innovatie, differentiatie en regionaal onderscheidend vermogen in de (verblijfs) recreatiesector. Ook dient er een kwaliteitsverbetering en innovatieslag gemaakt te worden bij de jachthavens. Opwaardering of herinrichting van bestaande jachthavens is nodig omdat de behoefte aan nieuwe ligplaatsen en jachthavens is afgenomen.

Toekomstvisie Noord-Beveland 2030

Relevant voor het Beach Resort Kamperland is kernkwaliteit 4: Bruisend toerisme. De toeristische sector is de tweede pijler waar de economie van Noord-Beveland op steunt. Ook relevant is trend 2: toename toerisme.

- Aan de ene kant is er grotere vraag naar luxe en comfortabele vakanties. Aan de andere kant groeit de vraag naar eenvoudige vakanties en verbondenheid met de natuur.
- Mensen gaan gemiddeld korter, maar vaker op vakantie. In de korte vakanties vervaagt het onderscheid tussen verblijfsrecreatie en dagrecreatie steeds meer.

- De overgang van bezit naar gebruik heeft binnen de toeristische sector impact op het verblijfsaanbod. Daarnaast wordt een verdere stijging van het aantal vaste gasten met een tweede woning en een verdere daling van alle andere accommodatietypen verwacht.
- Consumenten zijn daarnaast steeds vaker milieubewust en willen duurzame, eerlijke producten en diensten.

Omgevingsvisie Noord-Beveland

De omgevingsvisie is een integrale langetermijnvisie op hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving. In de omgevingsvisie laat de gemeente zien waar het voor staat en waar ze naar toe wilt in de toekomst. De vijf kernkwaliteiten en vier ambities uit de Toekomstvisie komen in de Omgevingsvisie terug. Het Roompotpark ligt in de westelijke zone. Het gebied kenmerkt zich door de nabijheid van stranden aan de Noordzee, de relatie met de robuuste natuurgebieden Schotsman-Ruiterplaats en Veerse Meerzone en de overgang naar een agrarische zone welke hier tussenin ligt.

Voor de omgeving van Beach Resort Kamperland zijn geen specifieke opgaven benoemd.

Het ontwikkelperspectief van de gemeente is gericht op een duurzame balans tussen de dynamiek van de verblijfsrecreatiecomplexen en de rust in de natuurgebieden en het agrarische middengebied. De toenemende toeristische druk op het gebied kan tot gevolg hebben dat landschappelijke kwaliteiten onder druk staan en de verkeersdruk te groot wordt. Dit doet afbreuk aan het landschap en aan de beleving van recreanten en consumenten. Het beleid is er daarom op gericht om te voorkomen dat het gebied geleidelijk een eenzijdig verblijfsrecreatief karakter krijgt.

Voor enkele recreatiecomplexen, waaronder Beach Resort Kamperland, worden verbeter- en ontwikkelplannen ontwikkeld. Deze plannen dienen te passen in dit ontwikkelperspectief en de randvoorwaarden en worden als een locatiegerichte uitwerking van deze omgevingsvisie gezien.

Conclusie

De transformatie van Beach Resort Kamperland biedt goede mogelijkheden gevolg te geven aan de diverse doelstellingen die in de planologische beleidstukken zijn omschreven. Hoewel geen onderdeel van het gebied waar op de Kustvisie van toepassing is, neemt Roompot de aanpak als uitgangspunt voor de transformatie van Beach Resort Kamperland. Bij verbetering van de ruimtelijke kwaliteit mag een bestaand terrein worden uitgebreid, zowel qua oppervlakte, als qua aantallen. Roompot kiest er voor bij Beach Resort Kamperland alleen de verruiming van het terrein te benutten voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, en het aantal eenheden niet te verhogen, maar juist te verlagen. Ingevolge het overleg met de gemeente zal het aantal eenheden afnemen, van 1475 naar maximaal 1399.

Belangrijk is de doelstelling aan de randen stevige beplantingssingels aan te leggen of bestaande te verstevigen. En dat binnen het park doorgaande ruimten komen met een bijzondere landschappelijke kwaliteit die uitnodigend zijn voor gasten en andere gebruikers. Daarmee wordt een uitwisseling tussen park en omringende landschap tot stand gebracht, waarmee de ruimtelijke kwaliteit van het geheel aanzienlijk groter wordt.

De transformatie biedt tevens de kans een belangrijke verduurzaming van het park tot stand te brengen. Daarbij ligt de nadruk op de waterhuishouding en de ecologie, maar ook energieverbruik en CO2 uitstoot kunnen worden aangepakt. En de diversiteit van parkgebruikers en de verkeersveiligheid kunnen toenemen.

2.1 bodem, geomorfologie en archeologie

Bodem

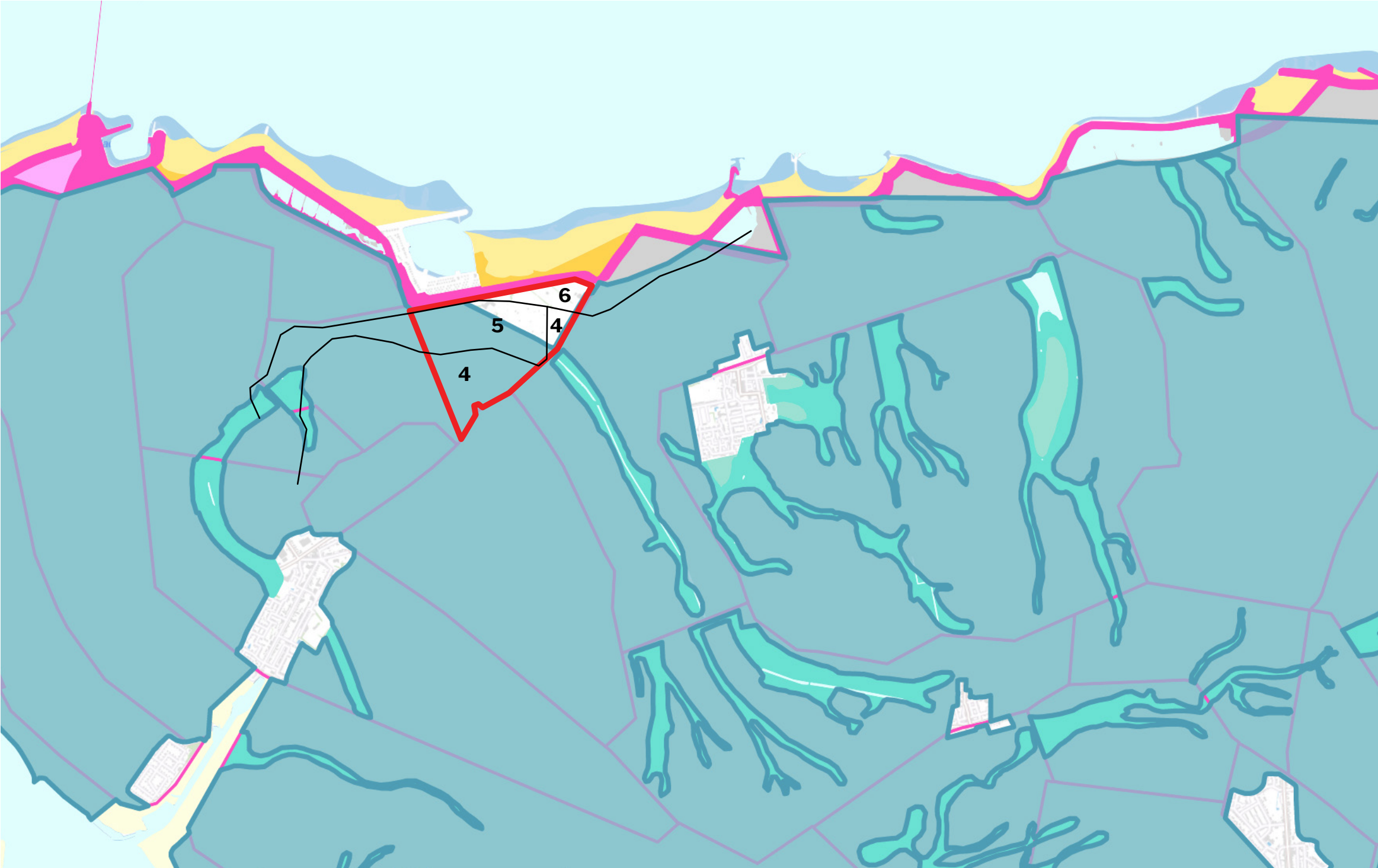
Antea heeft een quickscan uitgevoerd naar de bodemkwaliteit van twee locaties ter plaatse van Sophiaweg en Strandloper, gelegen nabij het Beach Resort Kamperland. Een van de deellocaties betreft een agrarisch perceel en één betreft een loods. Onderzoek toont aan dat de bodemgesteldheid volstaat voor de beoogde ontwikkeling. Wel dient nog een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden om te kunnen bouwen. Er wordt gestreefd naar een gesloten grondbalans; mocht blijken dat grond dient te worden afgevoerd, dan is naar verwachting een analyse op PFAS noodzakelijk.

Geomorfologie

De ondergrond van het landschap laat een patroon van oude kreekkruggen zien. Dit zijn zandige afzettingen omgeven door zeeklei. In Noord Beveland zijn de kreekkruggen smal. Waar het gebied van het park de kreekkrug raakt, ligt een mogelijkheid hier met het watersysteem en de ecologische structuur op aan te sluiten.

Archeologie en cultuurhistorie

Antea heeft een archeologisch bureauonderzoek verricht. In het noordelijke deel van het plangebied is geen tot een lage kans (6) op het aantreffen van archeologische bewoningsresten. Derhalve is archeologisch vervolgonderzoek hier niet noodzakelijk. Omdat een middelhoge tot hoge kans (4/5) is op het aantreffen van archeologische resten binnen het zuidelijk deel van het plangebied, adviseert Antea hier een inventariserend veldonderzoek d.m.v. boringen (verkennende fase) uit te voeren indien bodemversturende werkzaamheden dieper dan 1,5m –mv worden gepland. In de buurt van het plangebied zijn geen gebouwen met monumentale status.



- 1. inleiding
- 2. analyse huidige situatie

2.2 landschapsgeschiedenis

Voor de ontwikkeling van kwaliteitstoerisme zijn de waarden van het landschap een belangrijke pijler. De Omgevingsverordening Zeeland is gericht op een nieuwe synergie tussen toerist, landschap en bevolking die de Delta in een dynamisch evenwicht brengen.
Daar op is de doelstelling van de transformatie van het Roompot Kamperland park geënt de wisselwerking tussen park en omgeving in visueel-ruimtelijke zin en ten aanzien van ecologische waarden en duurzame waterhuishouding.

De kwaliteiten van het landschap zijn het resultaat van een voortdurend proces van verandering, zoals de kaartbeelden hier laten zien. Het waarneembaar houden van de historische ontwikkeling zorgt er voor dat het landschap 'leesbaar' is voor bewoner en bezoeker.
Het stelsel van oude en nieuwe dijken vertelt het verhaal van de omgang met het water. Diverse wegen liggen op de dijken, waardoor men een ruim, soms zelfs panoramisch, zicht heeft over de velden. De openheid is een belangrijke karakteristiek. Tegelijk liggen nederzettingen, beschermd door beplantingen, bijeen. Ook het park is (grotendeels) door beplantingssingels omgeven. Dat levert een scherpe overgang op en daarmee ook een vorm van isolement.
Naarmate de omvang van het park toeneemt, roept dat de vraag op of de harde afsluiting de meest gewenste ruimtelijke verschijningsvorm is.

Wisselwerking park en omgeving

Om synergie tussen park en omgeving te bewerkstelligen is ook een ruimtelijke interactie gewenst.

Deze observatie heeft geleid tot een belangrijk uitgangspunt voor de transformatie: afscherming van de verblijfsaccommodatie en tevens doorzichten van buiten naar binnen en vice versa. Op deze wijze wordt het namelijk ook mogelijk dat het landschap binnen het park een aantrekkelijke karakteristiek krijgt; een karakteristiek die geënt is op het landschap.

De locatie heeft vooral in de relatie met het Sophiastrand (en de duinvorming tegen de zeedijk aan) een bijzonder landschap,



Kaartbeeld 1870



Kaartbeeld 1920



Kaartbeeld 1950



Kaartbeeld 1975



Kaartbeeld 1990



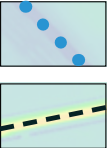
Kaartbeeld 2000

2.3 landvorm

Het reliëf wordt vooral bepaald door de bedijking en is het resultaat van eeuwen strijd met het water. De kreek is een relict uit de tijd dat hier de zee nog vrij in en uit kon stromen. De Hooijdijk, de huidige Oosterscheldedijk vormt een scherpe grens, waarachter het huidige park diep (ca. 6 meter) ligt verscholen.

De oude dijken zorgen voor een interessante geleding van het open agrarische landschap. Het mozaïek van polders is vooral voor de fietser een boeiende ervaring.

Relatie raamwerk ontwikkelingsvisie en landvorm
De toekomstige structuur van het park aansluiten op de strook natte natuur (op de plaats van de voormalige kreek) biedt kansen voor het scheppen van een groter landschappelijk verband; zowel ecologisch, als visueel-ruimtelijk. Een aspect van de geschiedenis van het landschap wordt daarmee geactiveerd.



kreek

dijk

hoog

laag

2.4 waterveiligheid

Met het Waterschapsbeheerprogramma (WBP) geeft waterschap Scheldestromen weer hoe ze sturing en richting geeft aan de werkzaamheden die nodig zijn voor een veilig en bruikbaar beheergebied, met oog voor de omgevingskwaliteit. Het laat zien welke doelen Scheldestromen de komende periode nastreeft, welke ontwikkelingen daarop van invloed zijn en hoe ze daarmee om zal gaan. Dit alles in relatie tot de systemen die Scheldestromen de afgelopen decennia heeft opgebouwd om veiligheid, gebruik en de kwaliteit van de leefomgeving te waarborgen.

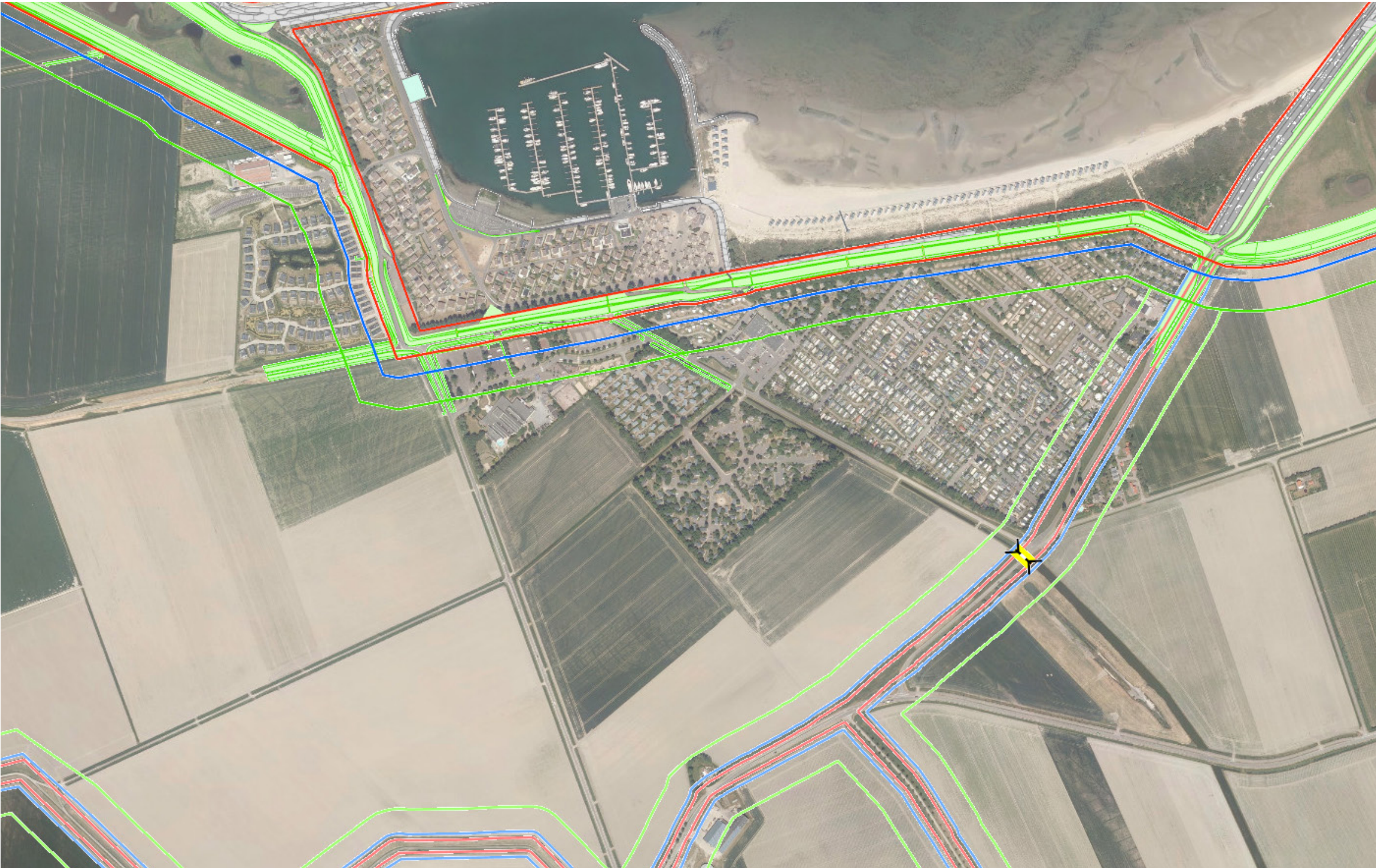
Het WBP richt zich met name op:

- beschermen van Zeeland tegen wateroverlast;
- het beheren van oppervlakte- en grondwater;
- het zuiveren van afvalwater ;
- het beheren van wegen en wegbeplanting.

Het park ligt ingeklemd tussen dijken. Om de waterkeringen goed te laten functioneren, zijn beschermingszones aangegeven.

Relatie waterveiligheid en Ontwikkelingsvisie

De Ontwikkelingsvisie is niet strijdig met deze functie en bij de uitwerking zijn de daarbij behorende eisen uitgangspunt.



- waterstaatswerk
- beschermingszone A
- beschermingszone B

2.5 waterhuishouding

Een belangrijk onderdeel van de herontwikkeling van het park, is de transformatie naar een robuust en beleefbaar watersysteem. Het zichtbare water bepaalt de beleving en de mogelijkheden recreatie en natuur een gezamenlijke plek te geven binnen de ontwikkeling. Daarnaast heeft de waterhuishouding in het park een directe relatie met haar omgeving. De transformatie biedt een mogelijkheid bij te dragen aan de opgaven in de regio, zoals ecologie, verzilting en droogte).

Het park is onderdeel van de Thoornpolder, een gebied dat veelal wordt gebruikt voor grootschalige landbouw. Het gebied wordt doorsneden door enkele hoofdwaterlopen en een groot aantal kavelsloten. De grote hoeveelheid waterlopen en sloten zijn nodig om het veelal kleiige gebied te kunnen ontwateren via het aan het Veerse Meer gelegen Gemaal Willem. Het park ligt bovenin dit afstroomgebied en heeft daarom een kleine watertoevoer vanuit de omgeving.

De aanvoer van water door de watergangen is bovendien sterk seizoensafhankelijk, evenals de kwaliteit van het water. Zo is de aanvoer in de zomer beperkt en is het water brak door zoute kwel en rijk aan nutriënten. In de winter (bij een neerslagoverschot) is de aanvoer groter en het water bovendien zoeter.

Relatie waterhuishouding en waterhuishouding
De grootste uitdagingen voor aantrekkelijk zichtbaar water in het park worden daarom gevormd door veranderingen in de jaarlijkse beschikbaarheid van water en de waterkwaliteit.



- primair leggerwateren
- secundair leggerwateren
- tertiair leggerwateren

2.6 groenstructuur

Het park wordt nu gekenmerkt door de afschermdende beplantingssingels. Een combinatie van struiken en bomen geven het complex een groen uiterlijk.

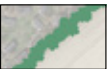
Relatie Ontwikkelingsvisie en bestaande beplantingen

De schil is echter op veel plaatsen dun, de soortensamenstelling niet optimaal vanuit ecologisch perspectief en het samen opgroeien. De kwaliteit op een aantal plaatsen is mager. Dat geldt ook voor de soorten en vitaliteit van bomen binnen het park.

Een volledig inmeting, inventarisatie en vitaliteitsbepaling vindt komende herfst plaats. Deze gegevens zullen benut worden bij het uitwerken van de Ontwikkelingsvisie tot een Stedebouwkundig plan en Inrichtingsplan.



meest in het oog springende beplantingen - vervangen



meest in het oog springende beplantingen - handhaven

2.7 huidige natuurwaarden (flora en fauna)

Antea heeft een natuurtoets uitgevoerd voor het plangebied.

Beschermde gebieden

In het plangebied is geen NNN-gebied aanwezig. Er komen ook geen beschermde gebieden NNN-gebieden voor binnen de invloedssfeer.

Binnen het Natura 2000-gebied Oosterschelde zijn een strandstrook met strandwoningen gelegen. Hierin zijn geen activiteiten of ontwikkeling gepland. Er is geen sprake van aantasting van Natura 2000-gebieden.

Beschermde soorten

Uit de bureaustudie, in combinatie met het terreinbezoek, is gebleken dat (leefgebied van) de volgende in het kader van de Wet natuurbescherming beschermde soorten aanwezig zijn en/of mogelijk verwacht worden. Het effect van deze diersoorten op het planvoornemen kan zijn:

- Roofvogels (mogelijk aanwezig): Wanneer uit nader onderzoek daadwerkelijk blijkt dat er nesten van roofvogels in plangebied zijn en de bomen worden gekapt is een ontheffing vereist. Het is echter de verwachting dat betreffende bomen goed in het ontwerp zijn in te passen.
- Huismus: Een ontheffing is niet vereist, tenzij in de toekomst alsnog woningen met verblijfplaatsen gerenoveerd of gesloopt worden.
- Algemene broedvogels: Een ontheffing is niet vereist en het plan kan uitgevoerd worden, mits werken buiten broedseizoen worden uitgevoerd.
- Vleermuizen (mogelijk aanwezig): De aanwezigheid is nog onduidelijk. Mocht sprake zijn van essentieel leefgebied en dit verloren gaat bij de realisatie van het plan dan is een ontheffing vereist.

Relatie Ontwikkelingsvisie en ecologie

De huidige ecologische waarde van het gebied is beperkt. Er liggen kansen daar verbetering in te brengen door gericht aanplanten van geschikte soorten en door het nieuwe watersysteem tevens te benutten voor het scheppen van natte natuur.

Ook het aanbrengen van nieuwe beplantingssingels van 10 meter breed, deze ondersteunen met (groepen van) losse bomen en het aanvullen en opdikken van bestaande singels met gebiedseigen heesters en bomen, zal een aanzienlijke ecologische verbetering te bereiken. Het kan ook resulteren in voor de recreanten waarneembare natuur en daarmee een nieuwe dimensie aan het park toevoegen.



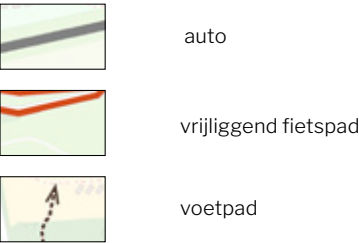
2.8 huidige ontsluiting (auto, fiets, voet)

Het park wordt voor het autoverkeer voornamelijk ontsloten via twee wegen: Sophiaweg en Mariapolderseweg. Deze wegen leiden beide naar de Nieuweweg welke de doorgaande weg vormt naar de Oost-westweg N255 en het dorp Wissenkerke. Alle wegen in de omgeving van het plangebied zijn erftoegangswegen buiten de bebouwde kom met een maximum snelheid van 60km/h. Het park is op het moment voorzien van drie grotere parkeerplaatsen. Deze zijn te vinden aan de westzijde van het park (bij het zwembad), centraal in het park (bij het hoofdgebouw) en aan de oostzijde van het park.

Door en langs het plangebied lopen ook twee fietsroutes welke onderdeel uitmaken van het knooppuntennetwerk. De route door het plangebied loopt langs de haven en de Hooijdijk. De route langs de Nieuweweg is voorzien van een vrij liggend fietspad. Op de andere wegen maakt het fietsverkeer gebruik van dezelfde rijbaan als het autoverkeer. Ook het facilitaire verkeer maakt nu van deze wegen gebruik.

Relatie Ontwikkelingsvisie en ontsluiting

Een sterke verbetering van de veiligheid van het recreatieverkeer is te bereiken door het concentreren van de aanrijroute naar het park via de Sophiaweg. Als de Sophiaweg de enige ontsluiting van het park wordt, is het wenselijk de fietser hier een eigen pad te bieden.



2.9 huidig programma:
te behouden

De Ontwikkelingsvisie is gericht op een grote transformatie van het park. De beoogde kwaliteitsverbetering is deels ingegeven doordat de infrastructuur (ook ondergronds) van de jaarplaatsen is verouderd; de benodigde herstructurering is niet doenlijk op dezelfde plek, waardoor het verblijf voor de jaargasten, die dikwijls al lange tijd bij Roompot komen, onderbroken zou moeten worden. Verplaatsing biedt tevens de mogelijkheid jaarplaatsen te realiseren die aan nieuwe regels omtrent brandveiligheid voldoen (resultierend in bredere plekken). Een ander aanleiding is dat een groot deel van de bebouwing (centrumvoorzieningen en zwembad) aan het eind van de levensloop zijn.

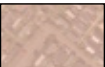
En ook de wens een aantrekkelijker en meer karakteristieke omgeving te scheppen, met een diverser aanbod van verblijven, speelt een rol. Dat biedt de kans het park meer landschappelijke kwaliteiten te geven, het beter in de omgeving te verankeren en toegankelijker te maken voor buitenstaanders.

Relatie Ontwikkelingsvisie en bestaande situatie

De conditie van het bestaande betekent dat een klein deel van de huidige verblijven behouden kan blijven. Daarnaast kan een belangrijk deel van de beplantingssingels worden opgenomen in het nieuwe parklandschap.

De vergroting van de oppervlakte van het park schept de mogelijkheid dat alle jaarplaatshouders, indien ze dat wensen, in het vernieuwde park een nieuwe plaats krijgen.

facilitair

jaarplaatsen

behouden gebied

belangrijke beplantingen

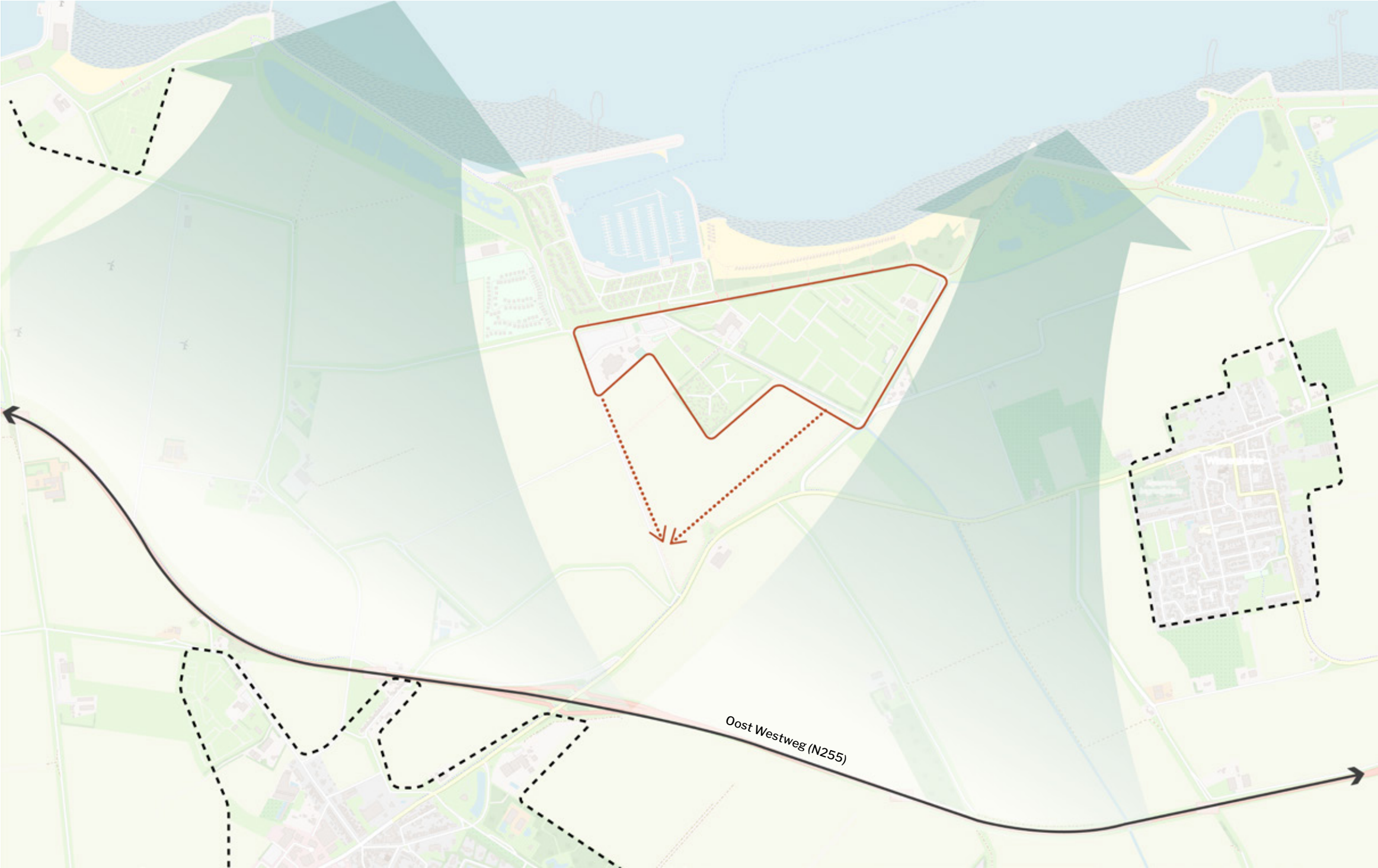


2.10 ruimte

De beoogde transformatie van het park biedt kansen het geheel beter in het omringende landschap te verankeren. Het landschap wordt gekenmerkt door grote ruimten, geleed door dijken. De openheid is een belangrijke kwaliteit. Zo heeft men vanaf de Oost-westweg N255 een panoramisch zicht over de akkers. Het park is een scherp afgebakend element.

Ruimtelijke ervaring
Door de uitbreiding binnen de buitenste contouren van de grote blikvelden te houden, blijft de ruimtelijke ervaring van het park op afstand zo goed als ongewijzigd.

Bij benadering kan het park minder gesloten en met een meer gevarieerde rand tonen, zodat de wisselwerking tussen park en omgeving tot een aantrekkelijk landschap kan leiden.

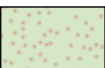


3.1 principes van het raamwerk – groen/blauwe structuur en velden

De nieuwe ruimtelijke opbouw van het park bestaat uit een raamwerk van beplantingen en waterzones. Daarbinnen liggen velden met verschillende karakters. Deze structuur zorgt voor grote diversiteit en een rijke ruimtelijke ervaring. Ook naar buiten toe zal het park zich openen en is de overgang tussen open akkers en de opgaande beplanting rond de recreatieverblijven en voorzieningen zachter. Zichten het park in, en uiteraard vanuit het park naar het omringende landschap, vormen een boeiende wisselwerking.

3.2 groenstructuur

Kern van de beplantingstructuur wordt gevormd door beplantingssingels van bomen en heesters. Zij zorgen dat van buitenaf geen zicht is op de bebouwing in het park. Alleen bij de zorgvuldig gekozen doorzichten is een parkachtig landschap zichtbaar, waar water de kern vormt. Daarmee wordt vorm gegeven aan een interessante wisselwerking tussen park en omgeving; met de mogelijkheid tot een rijke landschapservaring voor gasten van het park en voor bezoekers van buiten.

-  kreek
-  duin-vallei
-  helofytenfilter / natte natuur
-  open veld, bijvoorbeeld schapenweide
-  bosrand 10m breed



3.3 groenstructuur: beeldkwaliteit

De beplantingssingels zijn de drager van de landschappelijke inpassing van het park in de omgeving. Daarom is de minimale breedte van 10 meter voor de nieuwe beplantingen uitgangspunt. Bestaande singels kunnen op diverse plaatsen ook worden opgedikt tot deze omvang. Dat biedt tevens de mogelijkheid (in de luwte van de aanwezige beplanting) soorten heesters en bomen toe te voegen die beter passen in de ecologische ambities (diversiteit, gebiedseigen) van het raamwerk. Bovendien zijn er plekken waar verspreid bomen of kleine boomgroepen aan de rand worden toegevoegd. Die geven een zachter karakter aan de rand geven en scheppen ook landschappelijke condities die goed zijn te benutten voor het inpassen van accommodaties: de boszoom.

3.4 groenstructuur: beheer

De beplantingssingels blijven in eigendom en beheer van Roompot. Daarmee is een bestendige landschapsstructuur verzekerd. In de volgende fase, waarin het Stedebouwkundigplan en het Bestemmingsplan worden opgesteld, wordt gedetailleerd vastgelegd hoe de beplantingsopbouw (plantschema, soortenlijst en maten en kwaliteit van de aanplant) wordt gerealiseerd. Ook een omschrijving van het onderhoudswijze en de extra verzorging van de jonge aanplant horen daarbij. Door in het Bestemmingsplan de hoofdelementen van het landschappelijke raamwerk als Groen en Water op te nemen, zijn het gewenste gebruik en beoogde beeld ook planologisch gezekerd. Roompot heeft een instandhoudingsverplichting en zal een professionele partij het onderhoud laten uitvoeren.



bestaand - 5m



nieuw - 10m



nieuw - 10m
plus uitbouw tot boszoom



3.5 waterstructuur en werking systeem

De grootste uitdagingen voor aantrekkelijk zichtbaar water in het park worden gevormd door wisselende beschikbaarheid van water en de waterkwaliteit.

De visie op een gezonde waterstructuur hangt daar dan ook nauw mee samen. Basis voor een waterhuishouding, haalbaar binnen de randvoorwaarden, is het streven naar het vasthouden van water als het kan, water afvoeren als het moet en de waterkwaliteit zoveel mogelijk verbeteren. Het watersysteem wordt daarom ingericht als een ‘intern circulerend systeem’, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van het beschikbare (regen)water binnen de grenzen van het park. Dit systeem gaat uit van de volgende onderdelen:

- Water vasthouden voor droge periodes in de seizoensberging (buffer), in de waterpartijen en in de bodem (duinpassage en infiltratieplassen).
- Water afvoeren en bergen bij grote hoeveelheden neerslag door meer wateroppervlak in het park, door een toename in bergingsruimte in de seizoensberging en de waterpartijen, en door behoudt van de afvoercapaciteit van de bestaande watergangen binnen en buiten het park.
- Verbeteren van de waterkwaliteit door circulatie van het water (stroming en verzoeting), door het toepassen van een helofytenfilter bij de inlaat en door bodempassage van het circulerend water en door het verhogen van het waterpeil in het park (tegengaan van zoute kwel).

Wijziging van het waterpeil in het park zal geen gevolgen hebben voor peilen en waterstromen in de omgeving. Het waterschap zal een peilwijzigingsbesluit moeten nemen. Tijdens het overleg heeft het Waterschap aangegeven positief te staan tegen over het principe van het watersysteem.



duinkolk



kreek



ondergrondse leiding



helofytenfilter



watergang



toestroom



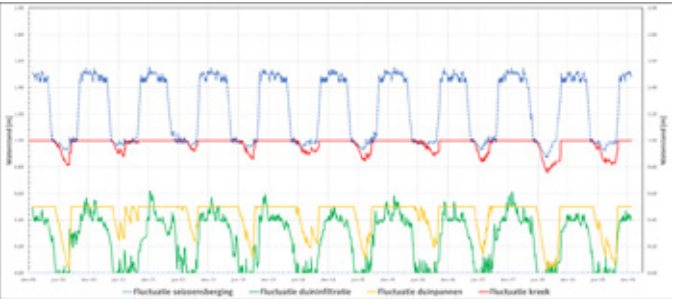
buffervijver



3.6 waterstructuur en werking systeem

De opzet voor een haalbaar watersysteem dat intern circuleert heeft tot gevolg dat het bestaande oppervlaktewatersysteem in het park wordt omgelegd langs de park grenzen. Bij juiste dimensionering (nog te berekenen aan de hand van gegevens uit lopende onderzoek naar grondwater peil en kwaliteit) blijft de afvoercapaciteit van het gehele afvoersysteem gewaarborgd en treden geen ongewenste omgevingseffecten op. Dit borgen we onder meer in verbreding en verdieping van bestaande watergangen, maar ook in een aanzienlijke toename van de bergingscapaciteit in het park.

Kwalitatief goed water is kostbaar. De haalbaarheid van het beoogde watersysteem is daarom getoetst in een waterbalansmodel. Hoeveel water is jaarrond beschikbaar en is dit voldoende om de diverse waterelementen (duinkolken, kreek, helofytenfilter, buffervijver) in het systeem watervoerend te laten zijn? De resultaten van de waterbalans laten zien dat het haalbaar. Ook in periodes van grote droogte (bijvoorbeeld in 2018) is dit mogelijk. Dit laat het diagram hieronder zien. Waar de duinpannen jaarlijks droogvallen, zakt het water in de kreek jaarlijks tot maximaal 30 cm uit. De kreek blijft dus permanent watervoerend.



Fluctuatie in de loop der jaren hoofdelementen watersytem (bij water inlaat in de winter)

Essentieel voor de werking van het watersysteem is de omvangrijke de seizoensberging in de buffervijver. Deze bepaalt bijvoorbeeld hoeveel water van in de winter vanuit de omgeving moet worden ingelaten om het watersysteem in het park jaarrond te kunnen laten functioneren, zonder droog te vallen in de zomer. Daarbij is het zoutgehalte van het in te laten water een punt van aandacht. Om zoveel mogelijk zelfvoorzienend te zijn, is daarom een zo groot mogelijke seizoensberging voorzien.

Het waterschap Scheldestromen ziet de voordelen van dit systeem en is in principe positief over de werking ervan.



Optie ongewijzigde situatie noordelijke akker langs Sophiaweg

Het nieuwe watersysteem vraagt enige aanpassingen in de omgeving. In principe is het waterschap akkoord. Uiteraard moeten ook de landeigenaren en gebruikers instemmen. Indien dat voor de noordelijke akker langs de Sophiaweg op bezwaren stuit, kan hier de huidige situatie ongewijzigd blijven. Het water blijft dan afstromen langs de Hooijk naar de watergang langs de Mariapolderseweg.



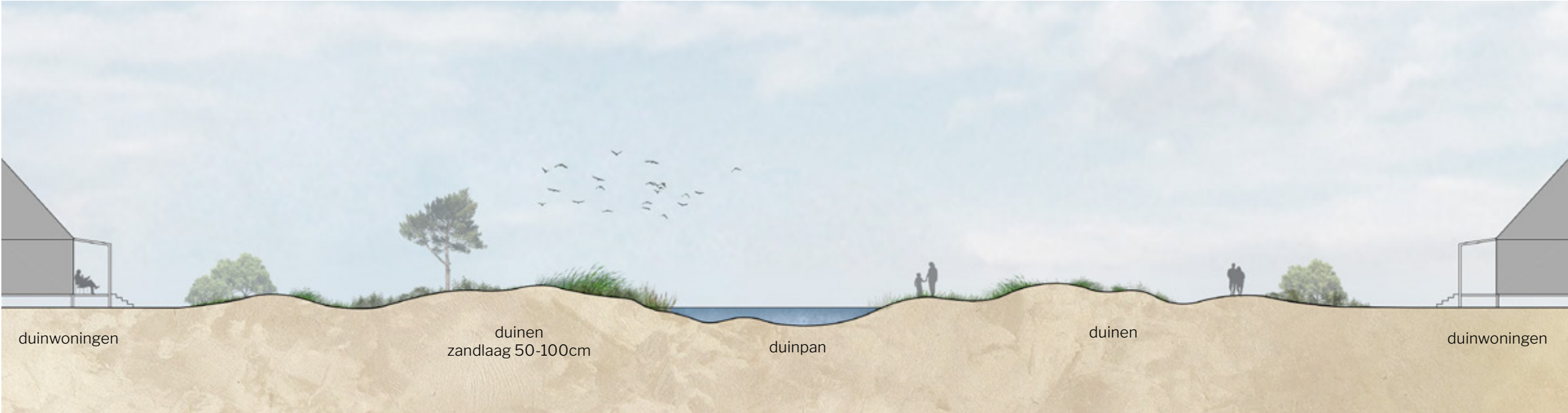
Optie ongewijzigde situatie zuidelijke akker langs Sophiaweg

Indien (ook) de aanpassing langs de zuidelijke akker langs de Sophiaweg op bezwaren stuit, dan blijft de situatie hier ongewijzigd. Het water uit de secundaire watergang langs de Dwarsweg gaat dan zoals nu onder de Sophiaweg door en stroomt dan aan de oostzijde verder.

In het overleg met ZLTO is ten aanzien van de waterhuishouding voor een aantal punten aandacht gevraagd, zoals afvoer bij overvloedige regenval en aanpassing van watergangen. Deze zijn nadrukkelijk door hydrologisch adviseur Wareco onderzocht en in het watersysteem opgenomen.

3.7 duinvallei

De kern van het duinlandschap wordt gevormd door de duinvallei. Op het laagste punt ligt een reeks van vijvers of kolken. Meestal staat hier water in, maar bij aanhoudende droogte vallen ze mogelijk korte tijd droog. De zandige oever en bodem blijven goed wat betreft beeld en gebruik. Zoals het profiel hier aangeeft is deze strook vrij van bebouwing en is het een uitnodigend landschap dat over grote lengte is te overzien.



3.8 kreek

De andere lange open ruimte in het park wordt bepaald door een doorgaande kreek. Het water kan enkel decimeters fluctueren, maar ook bij langdurige droogte blijven er minimaal 80 cm diepe delen. Op deze wijze blijft het water gezond, en kan de natuur zich hier goed ontwikkelen.
De oevers zijn rijk begroeid met oeverplanten. Aan een zijde is een doorlopende graszone met verspreide bomen. Het biedt diep doorzicht en nodigt uit tot spelen. Langs de oostelijke oever staan tussen de rietkraag losse huisjes.



3.9 helofytenfilter

Het water dat in natte perioden wordt ingelaten uit de omgeving is rijk aan nutriënten (voedingstoffen). Om te voorkomen dat dit tot ongewenste groei van algen leidt, wordt het water langs moerasplanten gevoerd, zoals Gele lis en mattenbies, die voedingsstoffen opnemen. Aan het eind stroomt het water in de buffervijver: de seizoensberging waarmee het systeem zo nodig kan worden aangevuld. Daarmee zorgen we voor schoon en gezond water. Het helofytenfilter is tevens een vorm van natte natuur. Het nieuwe fiets/voetpad op de overgang van de beplantingssingel en het filtermoeras biedt een interessant uitzicht over dit gebied.



bestaand



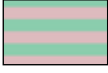
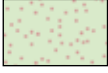
nieuw

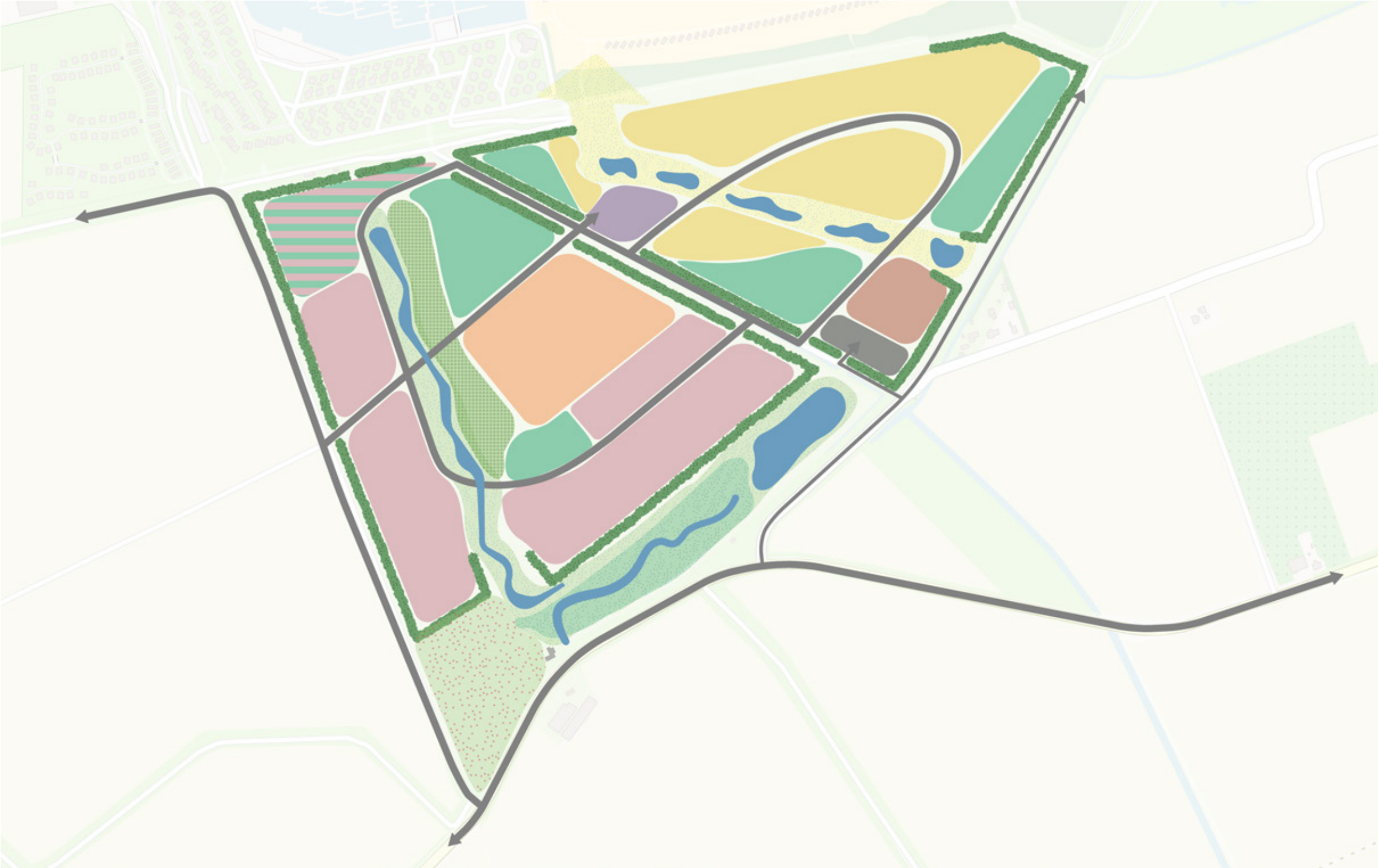
3.10 de landschappen binnen het raamwerk

Binnen het groene raamwerk liggen diverse karakteristieke velden. De landschappen bieden verschillende vormen van verblijf en verpozing:

- duinen over de dijk
- duinvallei en kolken
- kreek en aan de kreek
- beplantingssingels en boszoom
- jaarplaatsen aan de kreek of aan de boszoom.

Afhankelijk van de vraag naar nieuwe jaarplaatsen is een gedeelte van de velden of jaarplaats, of boszoom.

	boszoom		kamperen in de boomgaard
	hart		te handhaven
	jaarplaatsen		jaarplaats of boszoom
	bosrand		extensief agrarisch gebruik
	duinvallei		duin
	kreek		aan de kreek
	facilitair erf		



3.11 ecologie

Het groen/blauwe raamwerk is tevens de basis voor een ecologisch stelsel: een bestendig systeem dat aansluiting vindt in het omringende landschap. Dat maakt het geheel robuuster en rijker.

Aan de noordzijde sluiten de duinvallei en het duinlandschap rond de verblijven aan bij de duinsituatie aan de andere zijde van de dijk. De barrière van de dijk is met de toegevoegde duinen overwonnen.

Het helofytenfilter in het zuiden is tevens een vorm van natte natuur, die in beeld en ecologie goed aansluit bij het zuidoostelijk gelegen natuurgebied. Beide bouwen voort op de ondergelegen geomorfologie; vroeger lag hier een kreek waar met de getijden water vanuit de Oosterschelde in en uit stroomde.

Het landschap met opeenvolgende waterelementen vormt een reeks die doorloopt in het park met de kreek en de begeleidende natuurlijke oever.

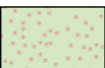
De natuurwaarde van het geheel wordt verder nog opgevoerd door de ecologische relaties tussen de agrarische natuur van het overgebleven veld in de zuidwesthoek. Dit kan ecologisch goed aansluiten op de flora- en faunarijke gras- en kruidenvegetatie langs de dijken.

De nieuwe beplantingssingels zijn 10 meter breed. Waar mogelijk worden bestaande beplantingsranden opgedikt en uitgebreid. De breedte garandeert een dichte vegetatie van heesters en bomen. Langs de randen kan deze worden geschoren, zoals langs de wegen in Walcheren, zodat ze goed gesloten blijven. Door de singels uit te breiden met (groepen) vrijstaande bomen ontstaat een losse rand die een beschut milieu als een boszoom biedt; zowel voor mens als natuur een goed plek om te verblijven.

- 

kreek
- 

duinvallei
- 

helofytenfilter / natte natuur
- 

agrarische natuur
- 

bosrand 10m breed



4.1 principes van het raamwerk

Het raamwerk is niet alleen een ruimtelijk principe. Het steunt ook op een praktische organisatie van de ontsluiting. Fietzers en voetgangers zijn gescheiden van het autoverkeer. Pas binnen het park, waar men op bestemming is, wordt het verkeer gemengd.

Het vervoer voor de facilitaire diensten verloopt buiten om en is ook gescheiden van het autoverkeer dat op weg is naar de entree tot het park en het centrum. De verdeling van het bestemmingsverkeer maakt gebruik van enkele grote lussen door het park. Parkeren geschiedt op eigen terrein.

Door deze ontsluitingsstructuur zal over de Longroomweg geen autoverkeer voor gasten en bezoekers van het park meer gaan. En het verkeer voor de facilitaire dienst maakt van de Longroomweg slechts gebruik tot aan de Mariapolderseweg. Dat maakt een vrijliggend fietspad onnodig.

De twee lange landschapszones die het hart vormen van enerzijds de oostvleugel met het duinlandschap en anderzijds de westvleugel met de kreek, bieden ruimte aan een doorgaande openbare wandelroute die het park doorkruist.

Het centrum krijgt verbinding met de Sophiaweg via een monumentale entreelaan. En door de aanleg van duinen rond en over de dijk krijgt het centrum een directe relatie met het strand. De openbare toegankelijkheid van het strand blijft in stand en in combinatie met de centrumvoorzieningen en het duinlandschap wordt de verbinding meer vanzelfsprekend en aantrekkelijker.

De fietsroute aan de voet van de Hooijdijk (onderdeel van het fietsnetwerk) komt terug in het duinlandschap, samen met de wandelroute. De exacte ligging wordt uitgewerkt in het Stedebouwkundig plan. Alle wegen en paden zijn toegankelijk voor bewoners en passanten. De vormgeving nodigt tot gebruik uit.



ontsluiting auto



interne ontsluiting



ontsluiting facilitair



fietspad/route



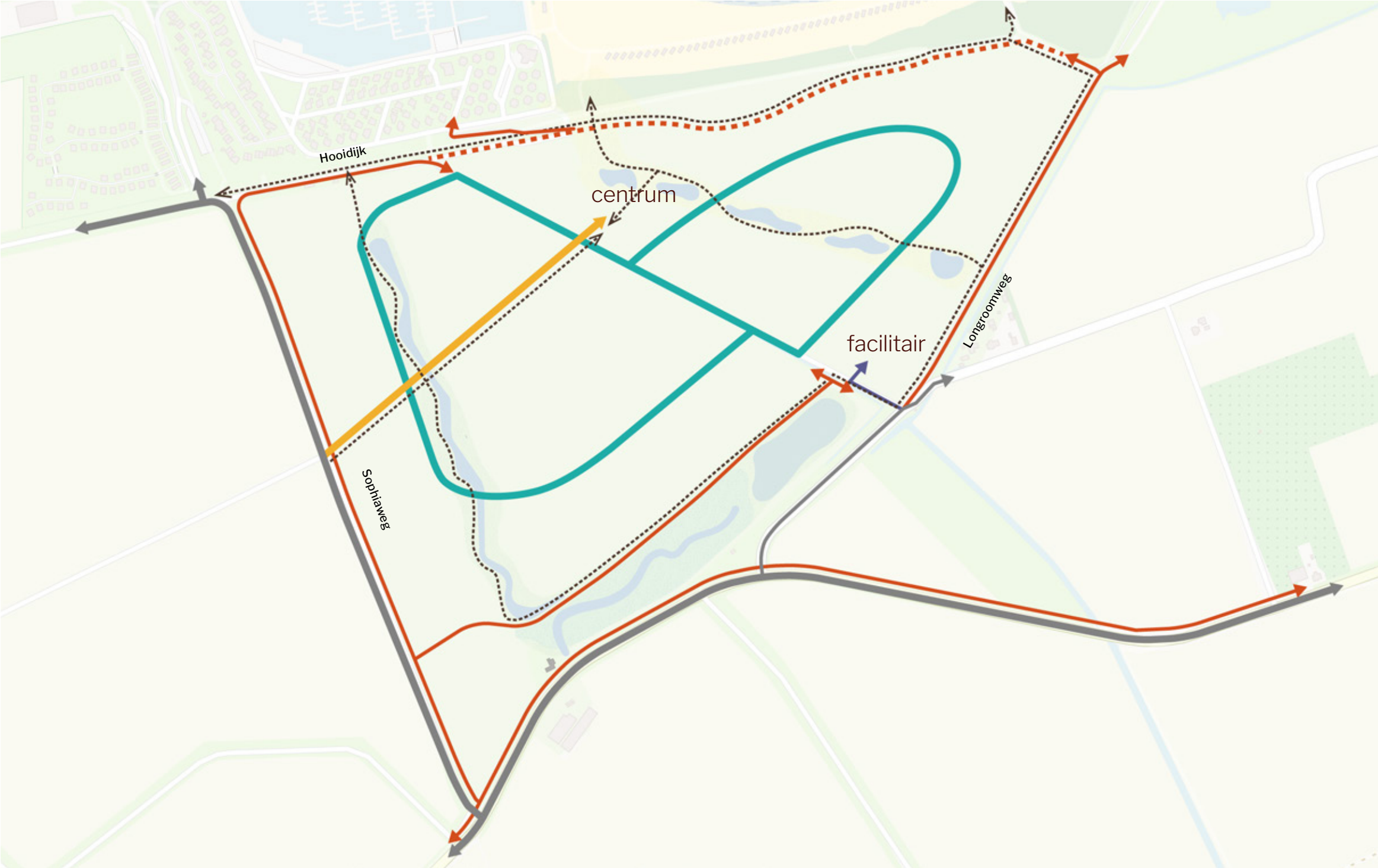
voetpad



entreelaan



fietspad tracé bij benadering



4.2 Sophiaweg profiel

De Sophiaweg wordt de ontsluiting van het park. Daarom wordt hierlangs een vrijliggend fietspad aangelegd. Het pad komt in de beschutting van de beplantingszoom rond het park te liggen.



bestaand



nieuw

4.3 Longroomweg profiel

Op deze weg komt het huidige bestemmingsverkeer voor het park te vervallen. Het vrachtverkeer voor de facilitaire voorzieningen gaat niet verder dan tot de Mariapolderseweg. Hierdoor neemt het autoverkeer drastisch af en kan de dijk vanaf de Groeneweg, naast incidenteel bestemmingsverkeer, geheel beschikbaar zijn voor fietsers.

In plaats van de weg aan de voet van de dijk, kan hier de smalle beplantingssingel worden aangevuld met het gewenste gebiedseigen sortiment heesters en bomen. Er is ook ruimte voor een voetpad.



autovrije weg



bestaand



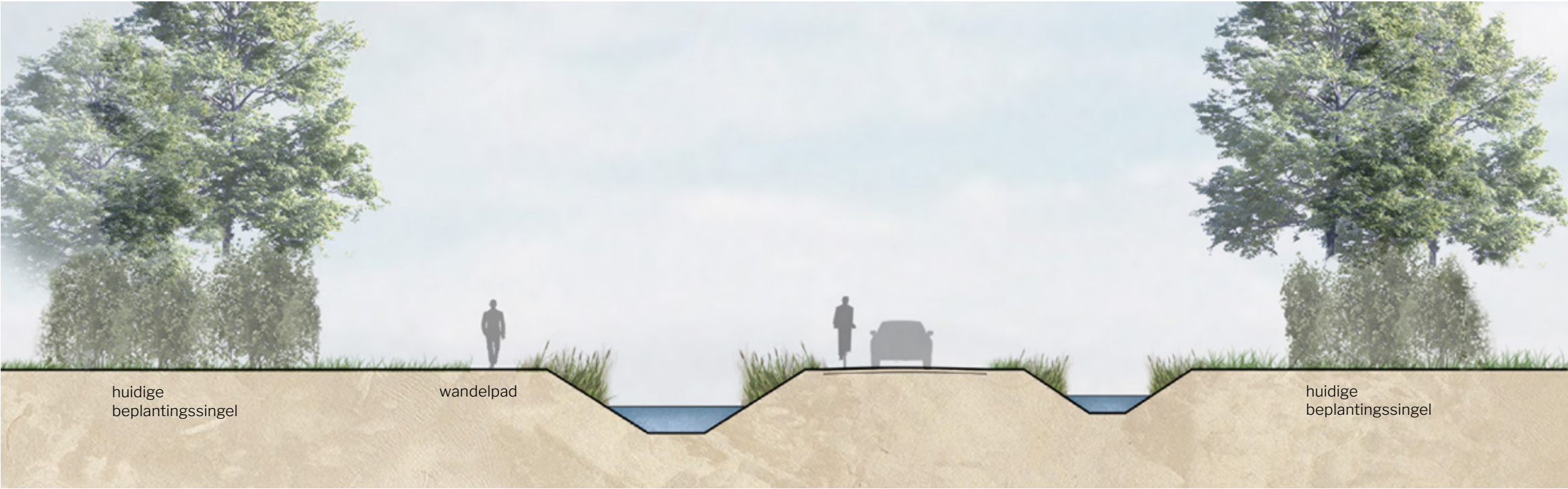
nieuw

4.4 Mariapolderseweg profiel

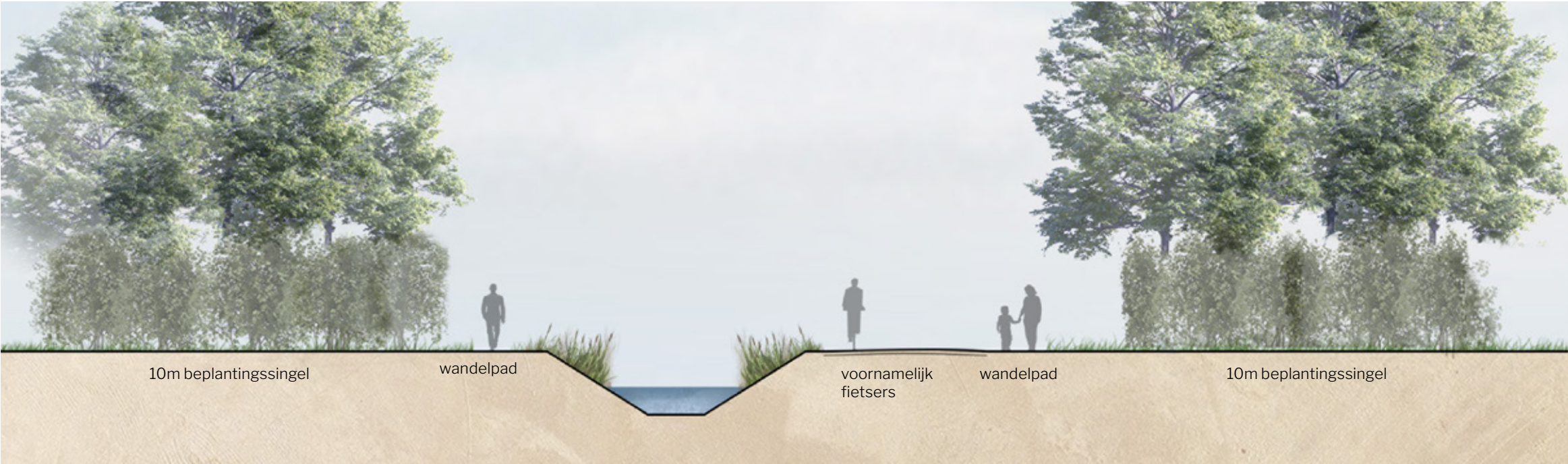
Doorgaand autoverkeer wordt van de Mariapolderseweg geweerd. De weg vervult, naast openbare fiets- en wandelroute, slechts nog een rol in de interne ontsluiting van het park. Gemengd verkeer is dus passend.

De weg wordt formeel aan de openbaarheid onttrokken, zodat het nieuwe gebruik, waarbij de auto een zeer bescheiden rol heeft, mogelijk wordt. Dit is met de wegbeheerder (het Waterschap) afgestemd. Het beheer wordt dus overgedragen aan Roompot, onder strikte voorwaarde dat de weg openbaar toegankelijk blijft voor het beoogde verkeer.

De sloot aan de oostzijde kan worden gedempt. De ontwatering van het aansluitende terrein stroomt richting de duinvallei. Bestaande beplantingssingels kunnen worden uitgebreid, zodat in het midden van het park een robuust landschappelijk raamwerk ontstaat aan weerszijden van de weg.



bestaand



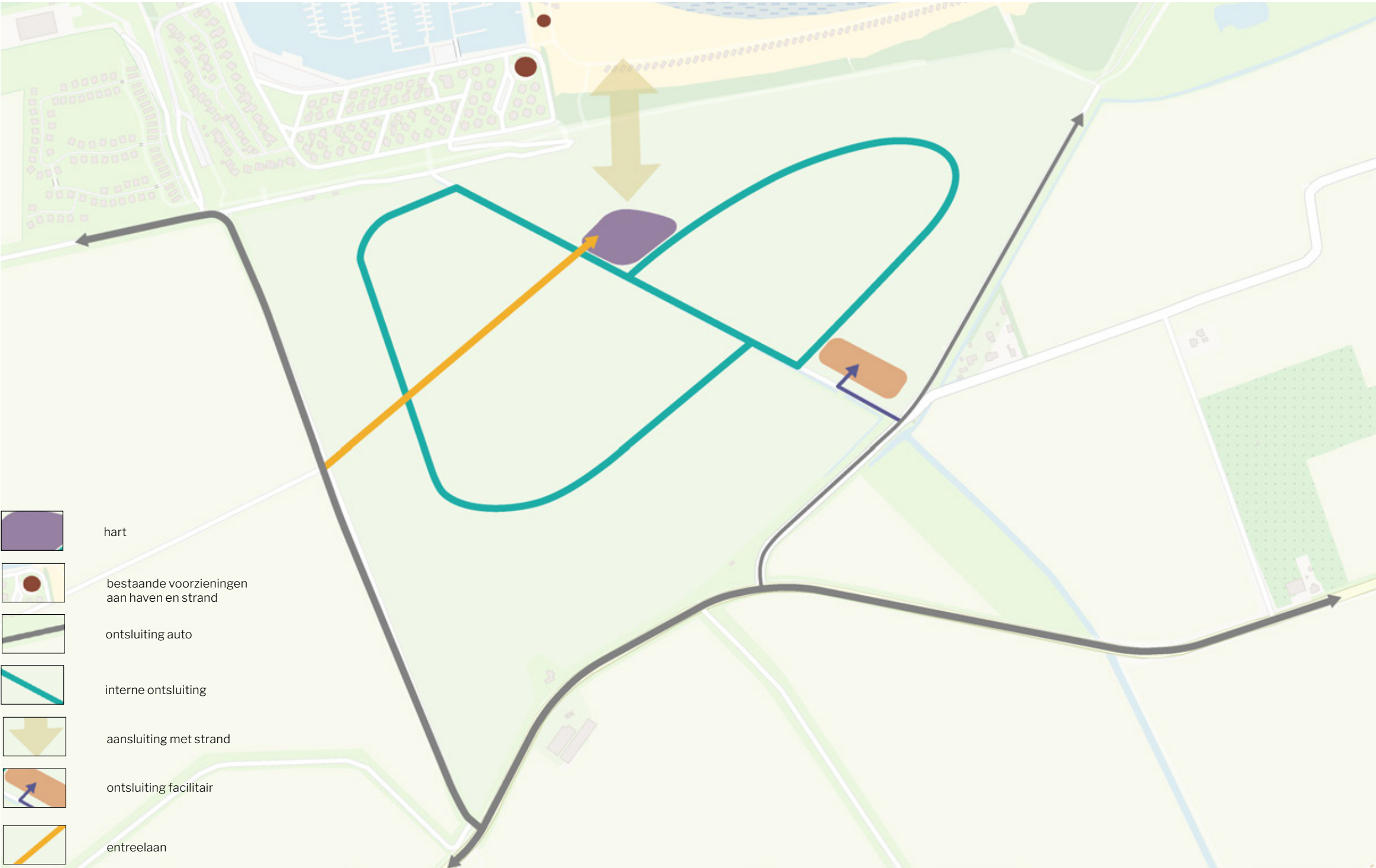
nieuw

5.1 principes voor de voorzieningen

Het huidige Roompot Beach Resort heeft van oudsher een bijdrage geleverd aan de werkgelegenheid en het voorzieningenniveau op Noord-Beveland. Veel inwoners van Kamperland en omgeving hebben zwemles gehad in het huidige golfslagbad op Roompot Beach Resort. Daarnaast biedt het de bezoekers een glijbaan, een peuterbad, ligweides en wellness-faciliteiten. Inmiddels is het zwembad bijna veertig jaar oud en toe aan vernieuwing. Door de gesloten uitstraling is het zwembad vanaf buiten niet uitnodigend.

Beoogd is de diverse functies, die nu nog versnipperd op het park liggen, te concentreren, zodat ze elkaar kunnen versterken. Roompot heeft de ambitie hier het centrumgebouw van de toekomst te realiseren door aandacht voor de volgende aspecten:

- Het centrumgebouw heeft een centrale ligging in het park, aan het einde van de nieuwe entreelaan en wordt daarmee de eerste, beeldbepalende, indruk voor bezoekers.
- Een optimaal op de zon georiënteerd en windbeschut centrumplein vormt het uitnodigende hart van het centrumgebouw en middelpunt van het park. Het plein kan een multifunctionele rol vervullen. Zo kunnen er activiteiten en evenementen met een openbaar karakter voor gasten van binnen en buiten het park worden georganiseerd, zoals seizoensmarkten (mogelijk in samenwerking met lokale ondernemers), of foodtruck festivals.
- De nieuwe supermarkt wordt qua oppervlakte niet groter dan de huidige en zal meer op beleving inspelen dan de standaard presentatie van producten.
- Meerdere horecalocaties kunnen een gevarieerd aanbod leveren, waartoe concepten als eatertainment, zoals jeu de boules bar, worden onderzocht.
- Uit onderzoek blijkt dat het aanbod aan elk-weer voorzieningen in de regio beperkt is. Hier is de doelstelling deze te realiseren. Nader onderzocht worden de mogelijkheden voor een indoor speeltuin met een kids club, voor kinderen tot ongeveer 10 jaar, een binnenpodium en een adventure hub. Het centrumgebouw is ook de plaats voor het huren van fietsen, e-choppers en mini offroaders. Nader onderzocht zal worden de wenselijkheid en mogelijkheid voor een offroad circuit voor mini 4x4 voertuigen voor kinderen in de directe nabijheid van de fietsverhuur. En zowel binnen als buiten wordt gezocht naar invulling van een multifunctionele sportzone met aandacht voor onder andere balsporten, zoals padel.
- Verspreid over het park komen speelvoorzieningen en speelaanleidingen gericht op verschillende leeftijdsgroepen.



5.2 voorzieningen in het landschap:
centrum

Het centrum is de verbindende schakel tussen het park en de omgeving. Aan het eind van de entreeaan is de verwelkoming van de gasten. Het herbergt alle voorzieningen die nu ook in het park zijn; een levendige menging van functies. Centraal staat de relatie met het strand door middel van een duinatmosfeer op en rond de bebouwing.

De beelden hier geven een impressie. Onder meer is zichtbaar dat het duinlandschap aan de noordoostzijde hoog aansluit, zodat men vervolgens nog maar weinig hoeft te stijgen om de (onder duinen verstopte dijk) te kruisen op weg naar het strand.



5.3 facilitaire voorzieningen in het landschap

De facilitaire voorzieningen vragen vanwege de functionaliteit om een flink gebouw. Dergelijke forse bebouwing is goed in het landschap in te passen, gelijk sommige historische boerderijen. Door een vergelijkbare vorm en ordening te kiezen voegt het zich in de landschappelijke context. Op de verdieping is ruimte voor het tijdelijk huisvesten van personeel gedurende het seizoen. Ook het sanitair voor de camping kan zo een karakteristiek onderkomen vinden.

Het geheel is opgezet als een boeren erf, compleet met erfbeplanting.



6.1 principes voor de velden -
landschap en identiteit

De opzet van een stevig raamwerk als basis voor de invulling met diverse velden, schept zekerheid en rust ten aanzien van het beeld in hoofdzaak en een soepele functionele afwikkeling van het praktische gebeuren van een groot recreatiepark. De invulling is daarbij flexibel en divers. Het biedt in de opzet ruimte om alle bestaande jaarplaatsen terug te laten komen.

Binnen het landschappelijke raamwerk liggen de kansen voor het scheppen van nieuwe, onderscheidende milieus. Tevens ligt het nieuwe, duurzame en visueel-ruimtelijk aantrekkelijke watersysteem hiermee vast. Groen en blauw vormen samen een sterke conditie voor het scheppen van ecologische kwaliteiten en een rijke natuurervaring.

Door de integratie van het raamwerk in het omringende landschap ligt Beach Resort Kamperland hecht verankerd. Het is een wederkerige relatie waar beiden kwalitatief beter van worden.



boszoom

hart

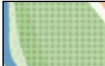
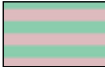
jaarplaatsen

bosrand

duinvallei

kreek

facilitair erf



kamperen in de boomgaard

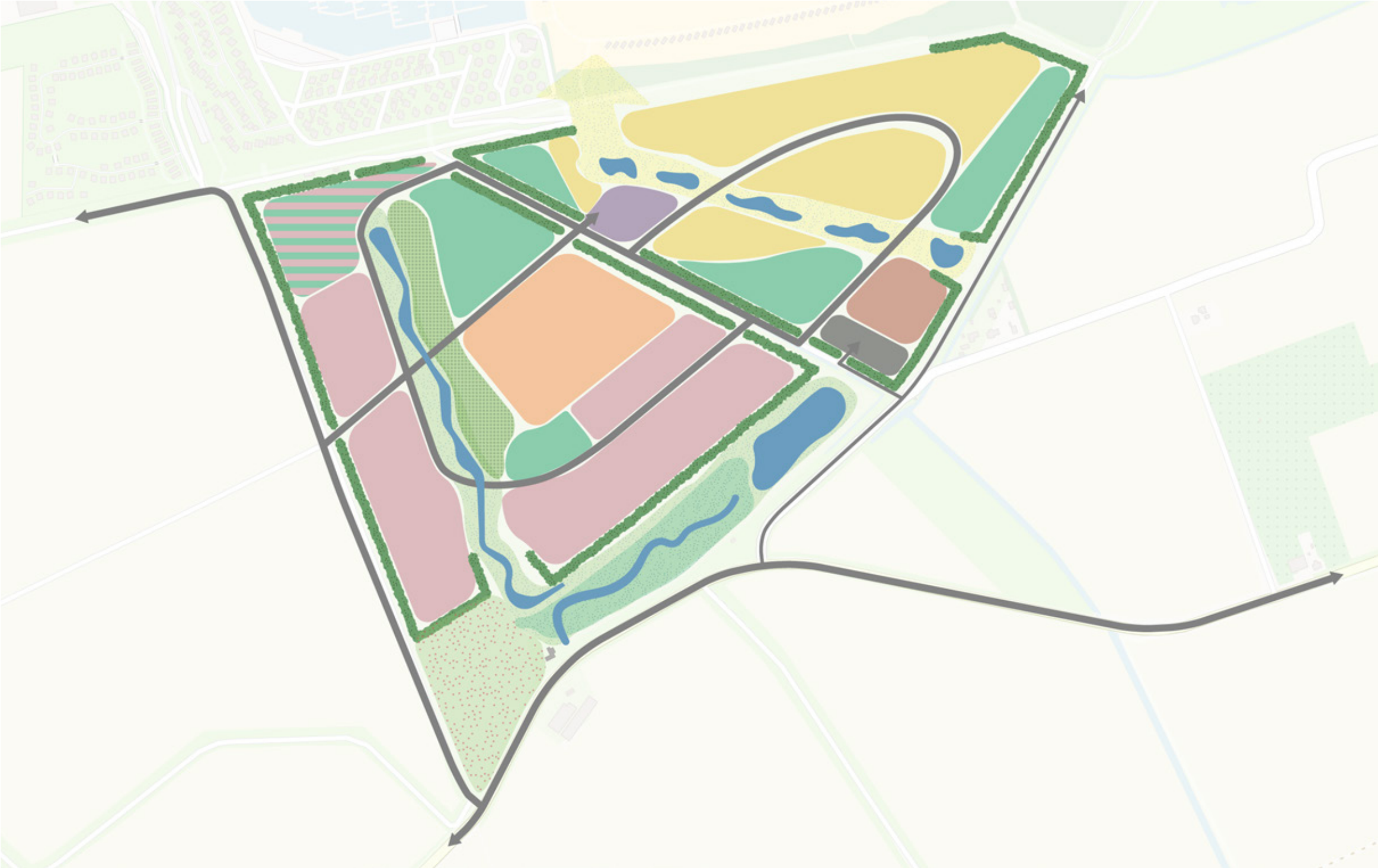
te handhaven

jaarplaats of boszoom

agrarische natuur

duin

aan de kreek



6.2 Hooijdijk profiel

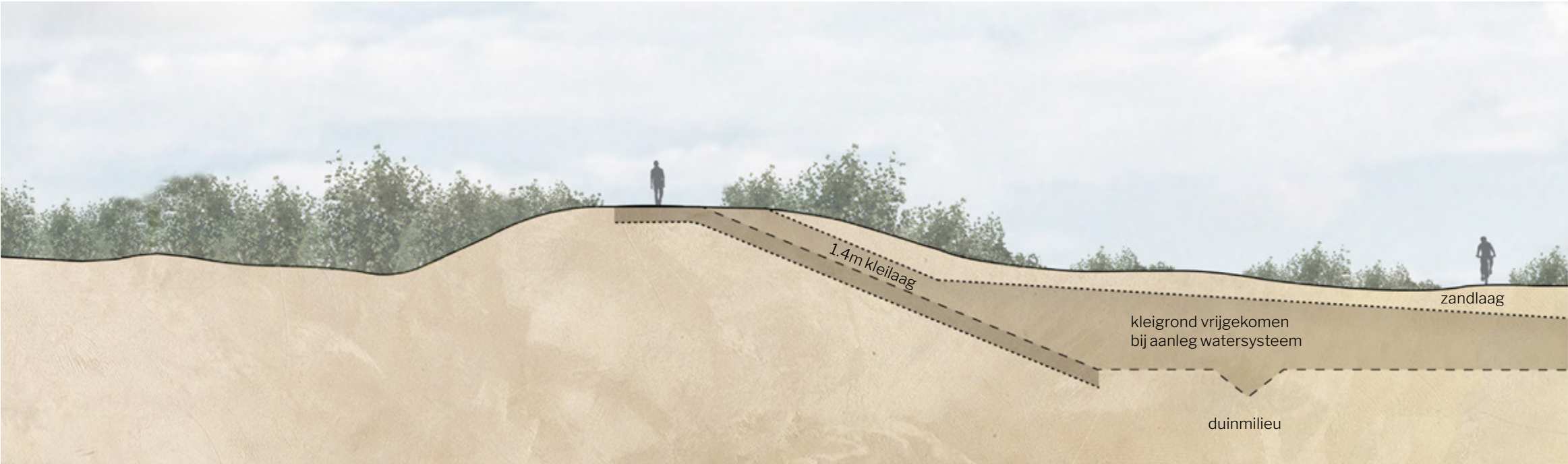
Belangrijk onderdeel van de transformatie van het park is de versterking van de relatie met het Sophiastrand. Door de duinen die al aan de zeezijde tegen de dijk aan zijn gegroeid over de dijk heen te trekken ontstaat een hechte verbinding. Het nieuwe landschap vormt ook een aantrekkelijke basis voor een nieuwe vorm van verblijf en zal ook doorwerken in de centrumbebouwing.

Het toedekken van de dijk met duinzand is toegestaan, mits daaronder het dijklichaam met 1,4 meter klei is afgedekt. De bestaande laag is (volgens bestek van de dijk uit zeventiger jaren) 60 cm. Deze dient dus eerst te worden aangevuld.

Kleigrond die vrij komt bij de aanleg van onderdelen van het watersysteem wordt benut voor het maken van een basismodellering van het duingebied. Daarop komt dan een laag zand (minimaal 50cm) zodat het karakteristieke duinmilieu kan worden aangelegd. Zo kan het hoogteverschil met de kruin van de dijk geleidelijk worden overwonnen en direct aansluiting ontstaan met duin en strand langs de Oosterschelde. Waarmee het Beach Resort sterk aan karakter en kwaliteit wint.



bestaand



nieuw

6.3 verblijven in het landschap:
duin

Gekoppeld aan het strand en de duinvegetatie die aan de zeezijde van de dijk al is gegroeid, wordt ook de binnenzijde 'verduind' (vergelijk het proces rond de Veerse dam). Dat schept een bijzondere en kenmerkende omgeving waar men graag verblijft.



6.4 verblijven in het landschap:
 kreek

De nieuwe landschappen van de velden binnen het groen/ blauwe raamwerk vormen de basis voor een variatie aan karakteristieke omgevingen waar op een passende, dus specifieke wijze wordt verbleven. De huisjes die aan de oostzijde van de kreek liggen, staan aan het water omgeven door dikke rietkragen die voor een natuurlijke aanblik en voor privacy zorgen.



6.5 verblijven in het landschap:
boszoom

Door gebruik te maken van de bestaande beplantingen en deze aan te vullen met nieuwe bomen ontstaat snel de beschutte sfeer van een boszoom. Tussen de verspreide bomen is plaats voor de huisjes.



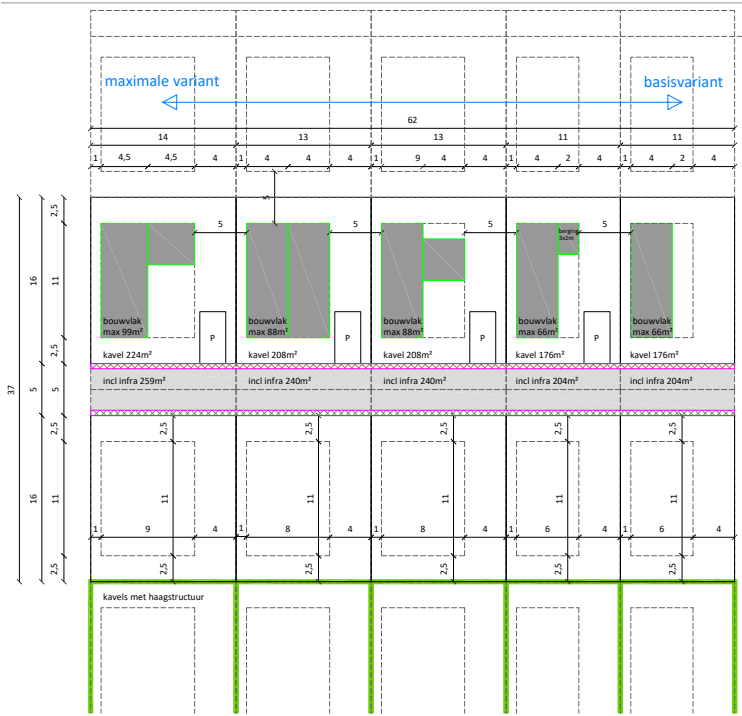
6.6 verblijven in het landschap:
jaarplaatsen

De bestaande jaarplaatsen zijn in kwalitatief opzicht niet toekomstbestendig. In de Ontwikkelingsvisie is voorzien dat de jaarplaatsen opnieuw worden aangelegd met grotere plaatsen, nieuwe infrastructuur (zowel boven- als ondergronds), in een mooier vormgegeven omgeving met goede toegang tot de nieuwe centrale voorzieningen. Dit wordt mogelijk gemaakt door een uitbreiding van Beach Resort Kamperland. De Ontwikkelingsvisie, en de toezegging aan jaarplaatshouders, gaan er van uit dat ieder jaarplaatshouder recht heeft op een nieuwe plaats. Aan de jaarplaatshouders zijn hieromtrent toezeggingen gedaan over de wijze van verhuizen en de (financiële) tegemoetkoming van Roompot.

De jaarplaatsen benutten de nieuwe landschappelijke kwaliteiten die gemaakt worden met het groen/blauwe raamwerk. Daarom zal zo veel mogelijk van het raamwerk vooruitlopend op de verplaatsing worden aangelegd.

De opzet, zoals hiernaast schematisch en indicatief is aangegeven, is duidelijk met hagen geordend en op privacy gericht. Dat is passend bij de doelstelling van deze accommodatie. Maar doordat de zones met jaarplaatsen langgerekt zijn, is de rand altijd nabij. En daarmee genieten de jaarplaatsen mee van de kwaliteiten van het landschap waar ze op aansluiten; zoals de kreek of de beplantingssingel (boszoom). De nieuwe routes die de jaarplaatsen verbinden met het centrum en het strand lopen door die bijzondere landschappelijke stroken. In meters is dat soms iets langer dan nu het geval is, maar de wandeling is veel aantrekkelijker. Bovendien komen er nieuwe ommetjes bij, zoals langs de rand van het open landschap van de helofyten en de grote (buffer-)vijver en door het duingebied (in plaats van de pad aan de voet van de Hooijdijk) en over de autovrije Longroomweg.

Het exacte ruimtegebruik ten behoeve van de jaarplaatsen zal mede afhankelijk zijn van de grootte van de nieuwe kavels waar de jaarplaatshouders op een later moment nog voor kunnen kiezen. Afhankelijk van die keuzes wordt het deel ter hoogte van de hoek Hooijdijk/Sophiaweg, ofwel ingevuld als terrein voor jaarplaatsen, ofwel voor verblijven in de sfeer van boszoom.



6.7 verblijven in het landschap:
kamperen

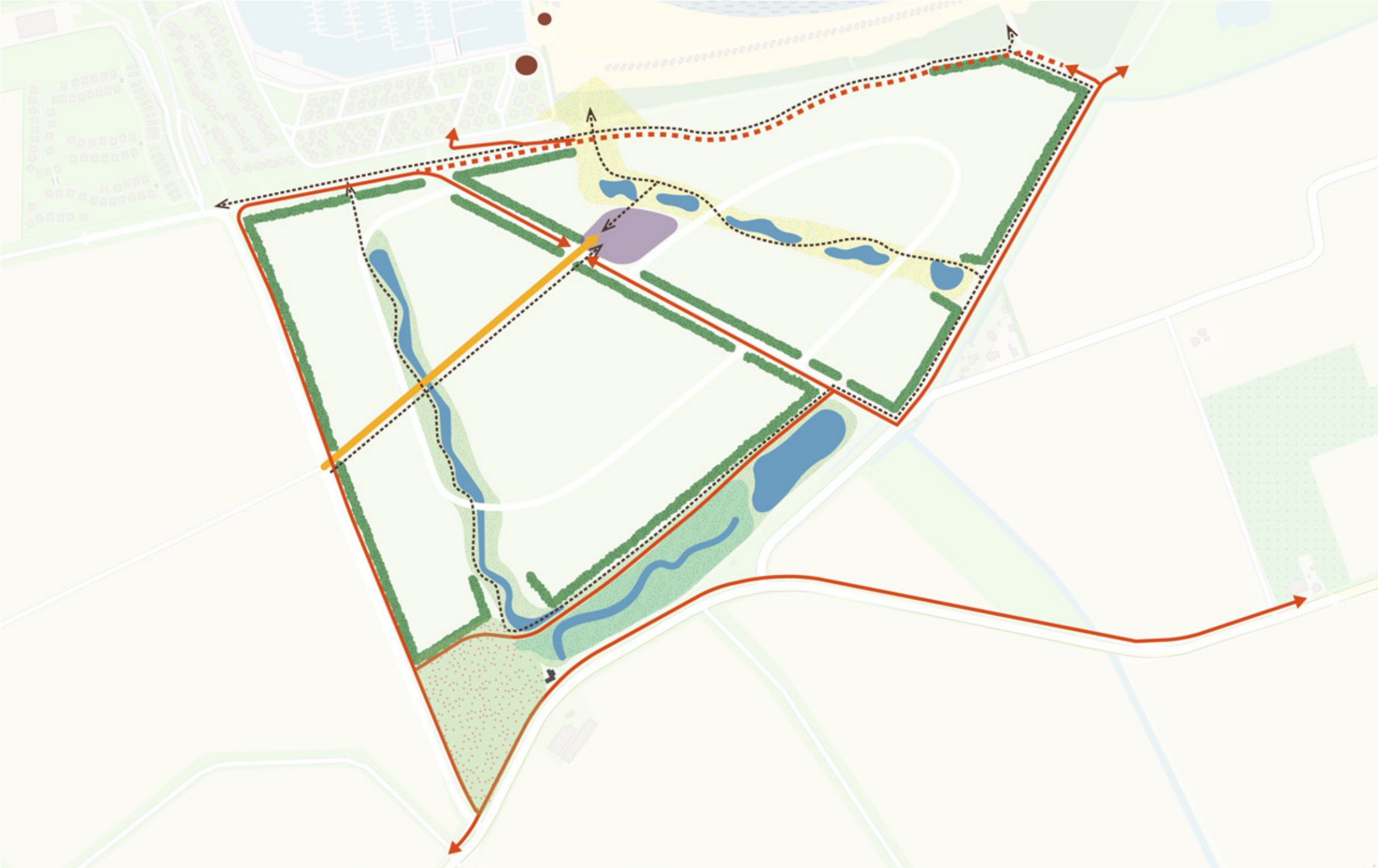
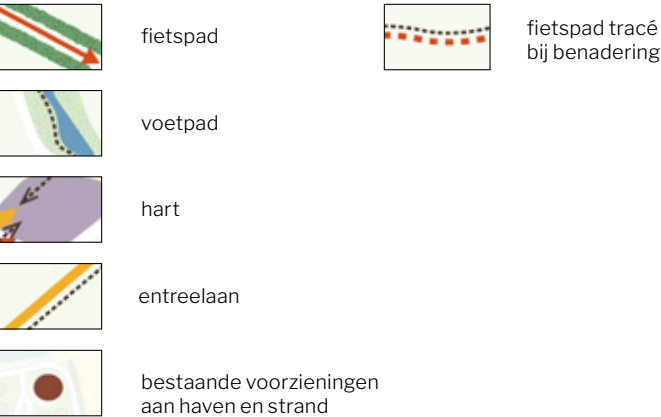
Kamperen is kleinschalig en op de kwaliteiten van het landschap gericht. Voorzieningen, als onderdeel van een fors boeren erf, vormen de afscheiding met de bedrijvigheid van de facilitaire voorzieningen.
Als beeld en sfeer staat een boomgaard met hagen omgeven model.
De camping draagt bij aan een divers aanbod, zodat er ook aanbod is voor mensen met een smallere beurs.



6.8 publiek gerichte open ruimte

Door een reeks maatregelen opent het nu gesloten park zich. Het wordt een aantrekkelijk landschap voor gasten en bezoekers van buiten. Onderstaande onderdelen van het plan vormen een integraal onderdeel van de Ontwikkelingsvisie:

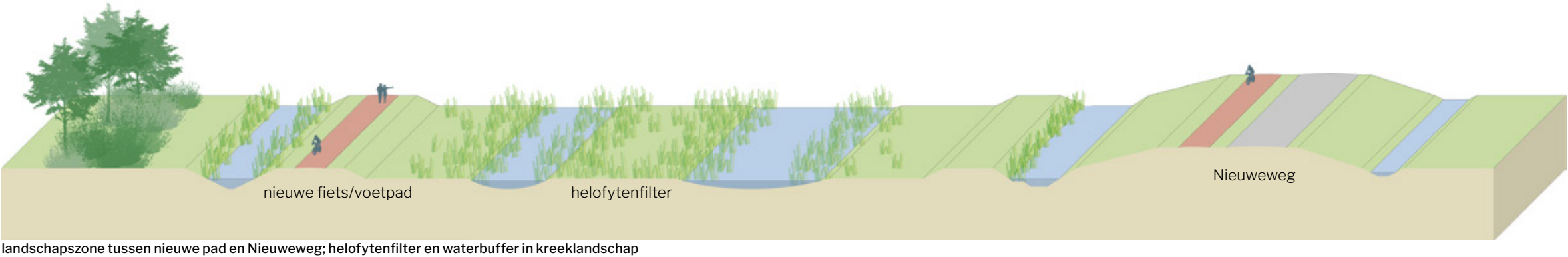
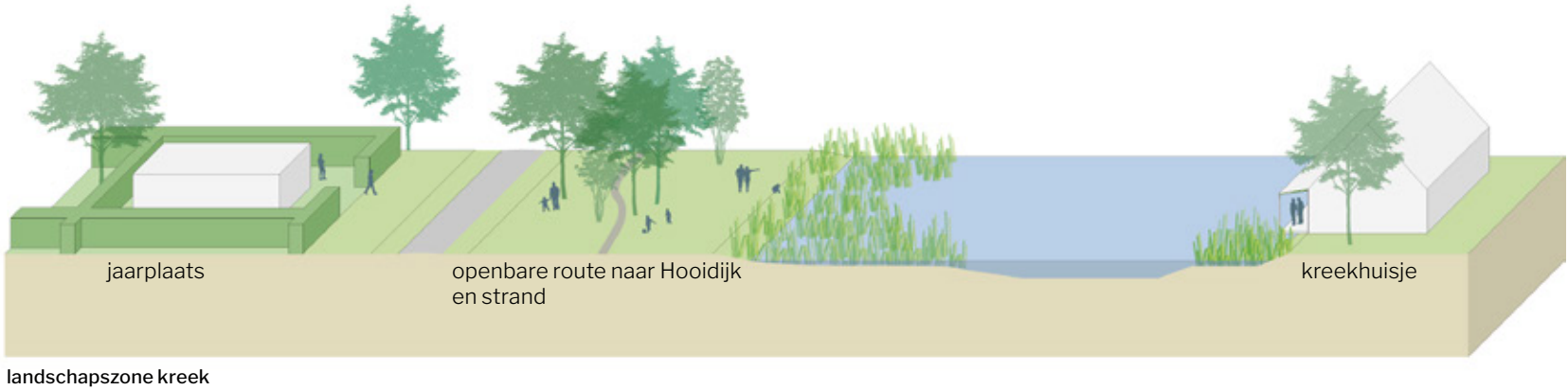
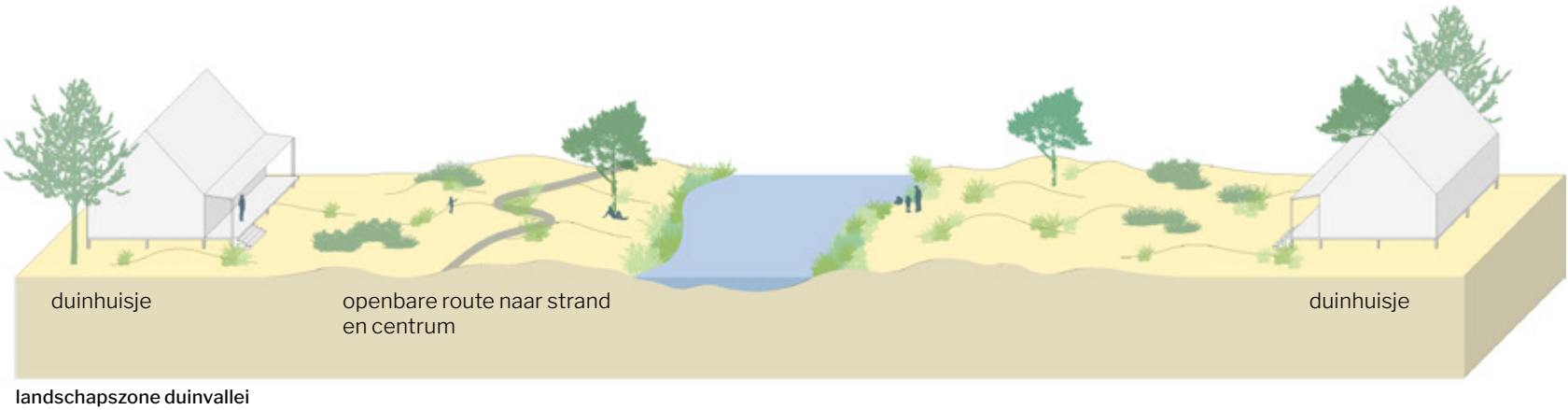
- interactie tussen omringende landschap en grotere karaktervolle open ruimten binnen het park (entreelaan, kreek en duinvallei aansluitend op centrum en overgang over met duin ingepakte dijk); landschappelijke aansluiting op het strand,
- vrijliggend fietspad langs Sophiaweg,
- beperkt autoverkeer (in parksfeer) op Mariapolderseweg zorgt voor veiligheid langzaamverkeer,
- vrijmaken Hooijdijk (ter hoogte van het park) van autoverkeer en aanpassen tot aantrekkelijke langzaamverkeerverbinding,
- Longroomweg vanaf Groeneweg auto-luw, uitsluitend incidenteel bestemmingsverkeer; deel tussen Nieuweweg en Mariapolderseweg uitsluitend voor facilitaire voorzieningen,
- veilige en aantrekkelijke fietsroutes van park naar Kamperland en Wissenkerke,
- toevoeging openbare recreatiebeleving in landschappelijk raamwerk door doorlopende open ruimten met water als aantrekkelijke beeldrager (kreek en duinvallei),
- voorzieningen in het centrum hebben ook maatschappelijke betekenis door medegebruik door bewoners omgeving



6.8 publiek gerichte open ruimte

Door de interactie tussen park en omringende landschap wordt het park verrijkt door een geleding met karakteristieke doorlopende ruimten. Deze door groen en blauw gevormde ruimten hebben de kenmerken van het landschap. Zo vormen ze de voortzetting van het duin en de kreek.

De omvang, het zijn brede groenzones met lange doorzichten, en de openheid maken ze uitnodigend voor bezoekers van buiten. Uiteraard ook voor de gasten die op het park verblijven biedt het aantrekkelijke wandelroutes. Deze voeren naar de belangrijke centrumvoorzieningen en het strand. En het is een fijn ommetje, evenals de routes die zicht bieden op het open landbouwgebied, zoals de Longroomweg en de nieuwe verbinding tussen Sophiaweg en Mariapolderseweg.



6.9 drijvende woningen

Het Omgevingsplan Zeeland 2018 stelt dat om de potentie van Zeeland te benutten, ingezet wordt op het stimuleren van herstructurering, kwaliteitsverbetering, innovatie, differentiatie en regionaal onderscheidend vermogen in de (verblijfs-) recreatiesector. Ook dient een kwaliteitsverbetering en innovatieslag gemaakt te worden bij de jachthavens. Opwaardering of herinrichting van bestaande jachthavens is nodig, omdat de behoefte aan nieuwe ligplaatsen en jachthavens is afgenomen.

Die afname van de behoefte aan ligplaatsen herkent Roompot ook in de bestaande jachthaven. Vergund zijn 416 ligplaatsen, waarvan 366 zijn aangelegd. Van de bestaande ligplaatsen is slechts circa 50% via een vaste ligplaats bezet en dit aantal vertoont al jaren een dalende trend. Ook in piekperiodes is geen tekort aan ligplaatsen voor passanten. Ondanks de, als gevolg van Covid, toegenomen vraag naar vaartuigen leidt dit niet tot een substantiële verbetering van de bezetting. Dat is ook logisch aangezien ondanks een hogere vraag het aantal beschikbare vaartuigen immers niet plots toeneemt. Wachtlijsten voor ligplaatsen zijn er niet, mede door recente uitbreiding van de haven in Bruinisse en herinrichting in havens als Wemeldinge en Sint Annaland.

Omwille van de levensvatbaarheid is het dus van belang om de aantrekkelijkheid van de jachthaven te vergroten. Ook voor bestaande en toekomstige ligplaatsen is bevordering en behoud van de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de jachthaven cruciaal en om deze toekomstbestendig te maken. Het voornemen is daarom om circa 36 ligplaatsen te vervangen door 20 innovatieve drijvende verblijven. Het gaat dus niet om een uitbreiding van het aantal plaatsen maar om een inperking daarvan. En op dit moment is het ook reeds mogelijk in de jachthaven te overnachten, het wordt hiermee alleen ook mogelijk gemaakt voor publiek die niet in het bezit van een jacht is. De bijzondere locatie vraagt om een specifiek plan. Zowel bij het verbruik als bij de bouw en inrichting zullen duurzaamheid voorop staan. De jachthaven ligt buiten het Natura 2000-gebied. Lichtverstrooiing richting de Oosterschelde kan doelmatig worden voorkomen (meer dan in de huidige situatie als daar jachten liggen aangemeerd). Hiernaast zijn een aantal impressies opgenomen hoe de drijvende verblijven eruit zouden kunnen zien. De impressie linksboven toont dat de drijvende verblijven het aanzicht vanuit de meest dichtbij gelegen woningen aan de haven niet nadelig beïnvloeden. Ze komen bij hoogwater niet of nauwelijks uit boven de geparkeerde auto's. Ze blijven aanzienlijk lager dan de Beach Houses op het strand.



6.10 gedifferentieerd aanbod

De verschillende velden zorgen voor een gevarieerd landschap met bijpassende verblijven binnen de robuuste groen/blauwe structuur. De differentiatie van het aanbod heeft daarmee een landschappelijke basis. Daarnaast spelen de historie, de vraag van gasten, de omvang van het park alsmede het verzoek van de Gemeente een belangrijke rol bij het tot stand brengen van een brede diversiteit van accommodaties. Daarbij is nadrukkelijk aandacht voor verblijf voor mensen met een beperking of een beperkt budget.

- Alle jaarplaatshouders hebben het recht op een op een jaarplaats op de nieuw aangelegde locatie.
- Een deel van het gebied blijft beschikbaar als camping voor campers, caravans en tenten. Indicatief gaat het om circa 50-75 plaatsen.
- Een deel van de huidige te huur aangeboden chalets/lodges blijft behouden. Dit gaat om circa 120 accommodaties waarvan gepland is dat ca. 50% gezien de leeftijd binnen afzienbare tijd wordt vervangen door vergelijkbare accommodaties.
- Een deel van de accommodaties is speciaal ontwikkeld voor mindervaliden. Dit zijn rolstoeltoegankelijke accommodaties waarin tot detail aandacht is voor inrichting en indeling van de accommodatie en de tuin. Het aantal wordt bepaald aan de hand van marktonderzoek.
- Voor nieuw te realiseren accommodaties zoeken we naar een brede selectie. Het huidige park heeft maar negen achtpersoons- en twee veertienpersoons accommodaties in het aanbod voor grotere families, meer-generatie vakanties of groepen. Er is een groeiende behoefte aan familievilla's en groepsaccommodaties. Daarnaast is op dit moment geen specifiek aanbod voor tweepersoons huishoudens. In de nieuwe opzet is ruimte voor 'tiny houses' en meer royale accommodaties met 2 slaapplekken.

De gedetailleerde aantallen en verdeling wordt medio 2022 bepaald en is mede afhankelijk van de uiteindelijke oppervlakte van het nieuwe jaarplaatsenterrein, ruimtebeslag rondom de nieuwe centrumvoorzieningen, technische uitwerking van het omvormen van de dijk tot een duingebied en de stedenbouwkundige opzet.



7.1 duurzaamheid

Roompot heeft zichzelf, in lijn met de Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen van de VN, uitdagende doelstellingen gesteld op het gebied van duurzaamheid en heeft zich daartoe in 2020 de volgende vijf concrete duurzaamheidsdoelstellingen opgelegd:

1. 50% minder CO2 uitstoot in 2030
2. Restafval reduceren met 50% in 2030
3. Jaarlijks 250 kinderen een vakantie schenken
4. Creatie van waardevolle en gewaardeerde werkgelegenheid
5. Medewerker als ambassadeur

Voor het nieuw te ontwikkelen park wordt dat ingevuld met de volgende specifieke punten:

- Alle nieuwe verhuuraccommodaties worden geheel gasloos gerealiseerd en met hoogwaardige isolatie. Naar verwachting zal de centrumvoorziening worden uitgerust met warmtepompen en zonneboilers waarbij voor piekverbruik nog wel een gasaansluiting benodigd zal zijn. Alle onderhoudsvoertuigen zullen elektrisch worden uitgevoerd. Op deze wijze zal sprake zijn van een zeer substantiële vermindering van de CO2-uitstoot t.o.v. de huidige situatie.
- Onderzocht wordt de mogelijkheid van verregaande scheiding en inzameling van afval, dus ook plastics en papier.
- Op het park worden enkele woningen gerealiseerd worden die niet voor de verhuur zijn bestemd, maar die ter beschikking worden gesteld aan mensen die anders niet aan een vakantie toe kunnen komen.
- Voor onze seizoens- en tijdelijke medewerkers plannen we een comfortabele tijdelijke verblijfsruimte op het park.

Dit duurzaamheidsbeleid vindt, naast een operationele aanpak, ook zijn doorwerking in onze projectontwikkeling. Sterker, we zien onze nieuwbouwprojecten als dé uitgelezen kans om onze eerste duurzaamheidsambities extra kracht en vaart bij te zetten. Denk aan toepassingen van houtskeletbouw, houten gevelbekleding, zonnepanelen, warmtepompen, energiezuinige apparatuur, warmtewerend glas, zonwerende houten louvres, grote overstekken tegen opwarming door zonlicht, mos-sedum daken, halfverharding in plaats van gesloten verharding, aanleg van wadi's en circulair gebruik van materialen (re- en upcycling).

De betere isolatie en duurzame energievoorziening zorgen voor een sterke afname van het gasverbruik en daar een sterke vermindering van de stikstofuitstoot.

Het park wordt zodanig ontwikkeld dat het voldoet aan het Green-Key-keurmerk en daarbinnen aan de hoogste goud-kwalificatie. Green Key is het internationale keurmerk voor duurzame bedrijven in de recreatie- en vrijetijdsbranche.

Ook flora en fauna krijgen nadrukkelijke de aandacht door aanleg

van de kreekvallei en duinzone, robuuste groene omzoming, het watersysteem met helofytenfilter en waterbuffer (waarmee enerzijds de beschikbaarheid van water in tijden van droogte is geborgd maar ook buffercapaciteit op momenten van hevige regenval.

Het watersysteem heeft ook een aanzienlijke natuurwaarde. Door de combinatie van het groen/blauwe raamwerk met nieuwe landschappelijke accommodaties wordt de beleving van natuur een van de sterke punten van het nieuwe park. De integratie van natuur, landschap en recreatie geeft ook effectief invulling aan de doelstellingen van de overheid ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit (Kustvisie, Omgevingsverordening, Omgevingsvisie).

De Ontwikkelingsvisie en de daarop volgende uitwerkingen hebben veel aandacht voor klimaatadaptatie (hemelwaterbuffering en circulatie, tegengaan van hittestress, aangenaam windklimaat). De ecologische footprint van het park zal verminderen.

Veiligheid is ook een kenmerk van duurzaamheid en met de aanleg van de vrijliggende fietspaden wordt daar invulling aan gegeven. Doordat het fietsen aantrekkelijker wordt, wordt het gebruik van de auto tijdens het verblijf ontmoedigd.



8.1 principes voor fasering: altijd af

Voor beeld naar de omgeving én het functioneren van het park zelf is het van belang dat het geheel er altijd verzorgd en overzichtelijk uit ziet. Daarom gaat het aanleggen van nieuwe beplantingen uit voor de verhuizing van jaarplaatsen en de bouw van nieuwe verblijven en voorzieningen.

Na de aanleg van de beplantingssingels staat de inrichting van de nieuwe jaarplaatsen als eerste te gebeuren. De hier verbeelde fasering geeft een mogelijkheid aan hoe dat zou kunnen verlopen. De meest geschikte fasering is nog in studie.

8.2 bereikbaarheid en veiligheid

Het strand zal altijd goed bereikbaar blijven. De openbaarheid van het Sophiastrand is gegarandeerd. Bouwtransport wordt zoveel mogelijk gescheiden van het overige verkeer. Door in de eerste fase langs de Sophiaweg en langs de nieuwe beplantingssingel vrijliggende fietspaden aan te leggen, ontstaan veilige routes. Het nieuwe fietspad langs de aan te planten singel aan de zuidzijde kan eventueel aanvankelijk functioneren als bouwroute. Het beperken van het verkeer over de Mariapolderseweg is gericht op het sterk verminderen van de auto's op de Longroomweg. Bestemmingsverkeer blijft hier altijd mogelijk. Zodra de nieuwe entreeweg als dé ontsluiting van het park kan functioneren, wordt autoverkeer van de Nieuweweg naar het centrum via de Mariapolderseweg geweerd.

8.3 fasering landschap en bebouwing

Door als eerste stap een nieuw stuk landschap te maken, kunnen de nieuwe jaarplaatsen en in een aantrekkelijke omgeving worden aangelegd. En de bouw van nieuwe voorzieningen, zoals het nieuwe centrum met o.a. het zwembad, gaan mogelijk vooraf aan de sloop van de oude. De bestaande beplantingen die een stevig rand rond het park



9.1 gevolgd proces

Het park is in bijna zestig jaar organisch gegroeid en heeft als gevolg daarvan weinig samenhang. De centrumvoorziening, het zwembad en de facilitaire gebouwen zijn bovendien verouderd, verbruiken veel niet-hernieuwbare energie en liggen verspreid over het park. Door de verhuizing van het hoofdkantoor naar Goes kwamen de kantoorgebouwen op het park grotendeels leeg te staan. Het park is erg verdicht en kent beperkte waardevolle groenvoorzieningen.

Op uitnodiging van Roompot hebben op 1 oktober 2019 de meeste raadsleden van gemeente Noord-Beveland het park bezocht en zijn de eerste ideeën voor het nieuwe park en de landschapsvisie met hen gedeeld. Naar aanleiding daarvan heeft Roompot deze ideeën verder uitgewerkt, waarbij de haalbaarheid op het gebied van planologische voorwaarden en bijbehorende onderzoeken op het gebied van archeologie, externe veiligheid, historisch onderzoek en de wet natuurbescherming is onderzocht. Deze onderzoeken zijn in overleggen met de Gemeente besproken. Via de gemeente is terugkoppeling van Veiligheidsregio Zeeland en Provincie Zeeland ontvangen. Roompot heeft in deze periode marktonderzoek, naar het gewenste aanbod aan accommodaties gedaan. Met een team van architecten heeft Roompot de landschapsvisie verder uitgewerkt tot een vlekkenplan. De invulling en de architectonische verschijningsvorm van het nieuwe centrumgebouw en de accommodaties op de diverse velden is uitgewerkt.

In juni 2021 is dit gepresenteerd aan de gemeenteraad, waarna een intentie overeenkomst is gesloten met als doel te komen tot een ontwikkelvisie.

9.2 communicatie met overheden: RWS, PZ, Waterschap Scheldestromen, Veiligheidsregio, RUD Zeeland

Waterschap Scheldestromen
De huidige visie heeft impact op verschillende aspecten waarover het Waterschap zeggenschap heeft, zoals transformatie van de dijk tot een duingebied, aanleg van het watersysteem inclusief een helofytenfilter en vanuit zijn rol als wegbeheerder, het onttrekken van de Mariapoldersweg aan de openbaarheid en de aanvulling van de Sophiaweg met een vrijliggend fietspad.
Met het Waterschap zijn de genoemde aspecten besproken en is een principeakkoord bereikt:

- De transformatie van de dijk tot een duingebied stuit binnen

het Waterschap niet op bezwaren. Door het kleipakket op de dijk te verzwaren en de beoordeling van de dijk af te wachten is de haalbaarheid van de transformatie geborgd.

- Het Waterschap onderschrijft dat het nieuwe watersysteem op en rond het park enorm wordt verbeterd. In de huidige situatie stroomt nutriëntrijk landbouwwater via primaire watergangen door het park, is geen ruimte voor een buffer van hemelwater en voegt het water weinig toe aan de beleving van het park. In de toekomstige situatie worden de leggerwateren van het Waterschap rond het park geleid en ontstaat op het park ruimte voor parkwater en buffer van regenwater.
- De verkeersveiligheid krijgt een impuls door buiten langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer vanaf de Sophiaweg te scheiden. Daarnaast is het onttrekken van de Mariapolderseweg haalbaar.

Gemeente
Vanaf oktober 2019 is er periodiek overleg geweest in een projectteam bestaand uit ontwerpers, adviseurs en de gemeente. Planologische onderzoeken en onderzoeken die onafhankelijk van grondverwerving of een stedenbouwkundig plan uitgevoerd konden worden, zijn uitgevoerd. Deze , onderzoeken zijn in de periodieke overleggen besproken en tussentijds gescreend op inhoud. Via de gemeente is er ook terugkoppeling op onderzoeken geweest vanuit de Veiligheidsregio en Provincie Zeeland.
Binnenkort wordt het plan door de gemeente gepresenteerd aan de provincie.

Veiligheidsregio
Er is contact geweest met Veiligheidsregio over de voorwaarden voor de nieuw in te richten jaarplaatsen terreinen op het gebied van branddoorslag en brandoverslag. Om aan deze eisen te voldoen dient rekening te worden gehouden dat de oppervlakte van de jaarplaatsen groter moeten worden dan in de huidige situatie. In de Ontwikkelvisie is daarmee rekening gehouden. In het vervolgtraject wordt de inrichting van het nieuwe jaarplaatsenterrein verder afgestemd met de Veiligheidsregio.

RUD Zeeland
In het participatietraject wordt de communicatie met RUD Zeeland opgestart.

Rijkswaterstaat
Communicatie met Rijkswaterstaat voor bijvoorbeeld de transformatie van de dijk loopt via het Waterschap.

9.3 communicatie met belangenorganisaties: ZLTO, ZMF

Op 5 augustus 2021 heeft overleg plaatsgevonden met de voorzitter/secretaris van ZLTO en een aantal agrariërs. De

verkregen input heeft met name betrekking op de haalbaarheid van het watersysteem, blijvende geschiktheid van de openbare wegen voor agrarisch verkeer en het type beplanting in de nieuwe omzoming om ongewenste onkruidgroei te beperken. In de verdere uitwerking wordt deze input zo goed als mogelijk in aanmerking genomen.

Op 29 juli 2021 heeft overleg plaatsgevonden met ZMF waarbij zij positief zijn over (en bekend zijn met het systeem van) een helofytenfilter t.b.v. verbetering van de waterkwaliteit in het plangebied en daarbij tegelijk aandachtspunten hebben aangedragen ter borging van de waterkwaliteit. Daarnaast is men positief over de duurzaamheidsambitie. Ten aanzien van de waterwoningen vragen zij aandacht voor beperking van de lichtverstrooiing.

De feedback uit de overleggen wordt meegenomen in de onderzoeken en de verdere planuitwerking. Het voornemen is om, als de plannen verder uitgewerkt zijn, deze wederom met hen af te stemmen.

Naar verwachting medio 2022 zal ook consultatie plaatsvinden van de Dorpsraden en Ondernemingsverenigingen (voor zover actief) van Kamperland en Wissenkerke met als doel de mogelijkheden te verkennen voor voorzieningen voor de inwoner en ondernemers van Noord-Beveland.

9.4 communicatie met met omwonenden: Sofiahaven, Nieuweweg, Hooijdijk, Longroomweg

Voorafgaand aan de presentatie van 16 juni 2021 aan de gemeenteraad zijn de plannen toegelicht aan de pachters van de agrarische gronden waarop de uitbreiding plaats gaat vinden en met de direct aanliggende bewoners van de Nieuweweg (wat 1 van de pachters is) en de Hooijdijk.

Naar verwachting medio 2022 zal, als onderdeel van de participatie, consultatie plaatsvinden met de omwonenden aan de Sophiahaven, Nieuweweg, Hooijdijk en Longroomweg met als doel te inventariseren op welke wijze overlast beperkt kan worden (zowel in aanleg- als gebruiksfase) en welke suggesties we mee kunnen nemen in de planvorming.

9.5 participatie jaargasten

In juli en augustus 2021 heeft intensief overleg plaatsgevonden met de Belangengroep Jaarplaatshouders Beach Resort Kamperland. Dit is een groep van betrokken jaarplaatshouders

die zich opwerpt om de belangen van de jaarplaatshouders te behartigen waarbij zij opgemerkt dat dit geen juridische vertegenwoordiging betreft. Niettemin zijn zij wel in staat geweest om bij een brede achterban te inventariseren welke punten relevant zijn om te komen tot een goed pakket aan toezeggingen. In afstemming met hen heeft Roompot een pakket met toezeggingen samengesteld die van toepassing zijn bij de verhuizing van de jaarplaatshouders naar een nieuw te realiseren jaarplaatsenterrein in lijn met deze ontwikkelvisie.

In de loop van 2022 zal Roompot alle jaarplaatshouders individueel de mogelijkheid bieden input te leveren op de herstructurering, zoals gewenste oppervlakte van de nieuwe plaats, wijze van parkeren, capaciteit van het electranetwerk en flora en fauna. De Belangengroep zal ook betrokken worden bij het opstellen van de uitvraag.

Opdrachtgever: Roompot Projects
Postbus 6
4460 AA Goes

Coen van der Wel - CFO
Stefan de Koeijer - Head of Development at Roompot Projects
Peter Cornelis - Junior Project Developer at Roompot Projects



Ontwerp Ontwikkelvisie: Baljon landschapsarchitecten
Cruquiusweg 10
1019 AT Amsterdam
020 625 88 35
lodewijk@baljon.nl
www.baljon.nl

Lodewijk Baljon - partner / landschapsarchitect
Robert van der Horst - partner / senior projectleider
Amber Myers - planuitwerker



Architect verblijven: Kolpa Architecten
Strevelsweg 700-406
3083 AS Rotterdam

Cor de Vries



Planologie: Antea Group
Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout

Paul Kennes
Karst Keijzers



Waterhuishouding: Wareco Ingenieurs
Amsterdamseweg 71,
1182 GP Amstelveen

Cedrick Gijsbertsen
Arnout Linckens



Architect centrum: K3H Architectem
Rollecate 67
7711 GG Nieuwleusen

Ralph Willemsen



1. inleiding	2	5. voorzieningen	28
1.1 opgave	2	5.1 principes voor de voorzieningen	28
1.2 locatie	3	5.2 voorzieningen in het landschap: centrum	29
1.3 beleid en uitgangspunten	4	5.3 facilitaire voorzieningen in het landschap	30
2. analyse huidige situatie	5	6. velden	31
2.1 bodem, geomorfologie en archeologie	5	6.1 principes voor de velden - landschap en identiteit	31
2.2 landschapsgeschiedenis	6	6.2 Hooidijk profiel	32
2.3 landvorm	7	6.3 verblijven in het landschap: duin	33
2.4 waterveiligheid	8	6.4 verblijven in het landschap: kreek	34
2.5 waterhuishouding	9	6.5 verblijven in het landschap: boszoom	35
2.6 groenstructuur	10	6.6 verblijven in het landschap: jaarplaatsen	36
2.7 huidige natuurwaarden (flora en fauna)	11	6.7 verblijven in het landschap: kamperen	37
2.8 huidige ontsluiting (auto, fiets, voet)	12	6.8 publiek gerichte open ruimte	38
2.9 huidig programma: te behouden	13	6.9 drijvende woningen	40
2.10 ruimte	14	6.10 gedifferentieerd aanbod	41
3. landschappelijk raamwerk	15	7. duurzaamheid	42
3.1 principes van het raamwerk – groen/blauwe structuur en velden	15	7.1 duurzaamheid	42
3.2 groenstructuur	15	8. fasering	43
3.3 groenstructuur: beeldkwaliteit	16	8.1 principes voor fasering: altijd af	43
3.4 groenstructuur: beheer	16	8.2 bereikbaarheid en veiligheid	43
3.5 waterstructuur en werking systeem	17	8.3 fasering landschap en bebouwing	43
3.6 waterstructuur en werking systeem	18	9. proces: communicatie en participatie	44
3.7 duinvallei	19	9.1 gevolgd proces	44
3.8 kreek	20	9.2 communicatie met overheden: RWS, PZ, Waterschap Scheldestromen, Veiligheidsregio, RUD Zeeland	44
3.9 helofytenfilter	21	9.4 communicatie met met omwonenden: Sofiahaven, Nieuweweg, Hooidijk, Longroomweg	44
3.10 de landschappen binnen het raamwerk	22	9.3 communicatie met belangenorganisaties: ZLTO, ZMf	44
3.11 ecologie	23	9.5 participatie jaargasten	44
4. raamwerk ontsluiting	24		
4.1 principes van het raamwerk	24		
4.2 Sophiaweg profiel	25		
4.3 Longroomweg profiel	26		
4.4 Mariapolderseweg profiel	27		